

TARTU ÜLIKOOL

Sotsiaalteaduste valdkond

Õigusteaduskond

Eraõiguse osakond

Karin Visnapuu

**MAAREFORMI REGULEERINUD ÕIGUSAKTIDE RAKENDAMINE RIIGIKOHTU  
TSIVIILOSAKONNAS 1920–1924**

Magistritöö

Juhendaja:

Prof. dr. iur Marju Luts-Sootak

Tartu

2017

## Sisukord

Sissejuhatus .....	4
1. Maaseaduse rakendamine Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas 1920–1924 .....	11
1.1 1919. aastal Asutavas Kogus vastu võetud maaseadus .....	11
1.2 Maaseaduse rakendamise kvantitatiivne analüüs .....	12
1.3 Maaseadusest tulenevate vaidluste kohtualluvus .....	14
1.4 Maaseaduse ajaline ja esemeline rakendusala .....	22
1.5 Maaseaduse alusel võõrandatud mõisate omandisuhted .....	26
1.6 Endistele rentnikele maade andmine .....	33
1.7 Enne riigistamist maadel lasunud rendilepingud .....	36
1.8 Riigistatud maid koormanud muud varasemad lepingud ja õigussuhted .....	45
1.9 Võõrandatava maa eest tasu maksmise küsimus .....	49
2. Maaseadusele eelnenud õigusaktide ning maaseaduse rakendamismääruste rakendamine Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas 1920–1924 .....	52
2.1 1919. aasta maaseadusele eelnenud õigusaktid .....	52
2.2 1919. aasta maaseaduse rakendusaktid .....	55
2.3 Maaseadusele eelnenud õigusaktide ning maaseaduse rakendamismääruste rakendamise kvantitatiivne analüüs .....	58
2.4 Maareformi teostamist reguleerivate õigusaktide rakendamisest tulenevate vaidluste kohtualluvus .....	61
2.5 Õigusaktide ajaline ja esemeline rakendusala .....	62
2.6 Mõisate hoolekanne .....	66
2.7 Vaidlused seoses mõisa inventariga .....	70
2.8 Enne riigistamist maadel lasunud rendilepingud .....	74
2.9 Maade ümberjagamise käigus maasaajatega sõlmitud rendilepingud .....	96
2.10 Riigilt renditud maade edasirentimine .....	105
2.11 Riigile võõrandatud maadel asuvate hoonete omandiõigus .....	107
2.12 Maareformi reguleerivate õigusaktide muud rakendamised .....	109
Kokkuvõte .....	113

Implementation of legal acts which regulated land reform in the practice of the Civil Department of the Supreme Court of Estonia in 1920–1924 .....	118
Kasutatud allikad .....	122
Kasutatud kirjandus .....	122
Kasutatud kohtupraktika.....	124
Normatiivmaterjalid.....	128
Asutava Kogu protokollid .....	131
Lisa 1. Maareformi reguleerivate õigusaktide tekstid .....	132
Määrused maade kontrolli alla võtmise kohta.....	132
Määrused mõisamaade kontrolli alla võtmise ja maaolude esialgse korraldamise kohta ..	133
Määrus mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus .....	134
Mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse lähemad juhtnöörid .....	135
Ajutise Valitsuse poolt vastuvõetud esimene täiendav määrus mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus .....	137
Määrused mõisa tööliste ja ametnikkude teenistuslepingute kohta.....	138
Maaseadus .....	139
Määrused maareformi teostamiseks .....	143
Lisamäärused metsade riigi kätte võtmise kohta.....	160
Määrus tasuta maasaamise kohta autasuks sõduritele, kes Vabadussõjas iseäralist vahvust üles näidanud, vigastatud sõduritele ja langenud sõdurite perekondadele .....	161
Seadus 27. novembri 1918 a. määruse ja nende määruste lähemate juhtnööride tühistamise kohta mõisamaade kontrolli alla võtmise ja maaolude korraldamise asjus.....	162
Seadus Ajutise Valitsuse poolt 28. veebr. 1919 a. vastuvõetud „Esimese täiendava määruse mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus“ täiendamise kohta.....	163

## Sissejuhatus

Maareformi näol Eesti Vabariigi iseseisvuse esimesel perioodil ei olnud tegu täiesti uudse nähtusega. Theodor Pool on välja toonud, et esimesed õiguslikud alused, mille pinnalt saab rääkida maareformist Eestis ulatuvad 1917. aastasse, mil Venemaa Ajutise Valitsuse määrusega 12. juulist 1917 peatati kõigi maade edasine müümine. Kõnealune määrus kohaldas ka Eesti kui tolleaegse Venemaa osa suhtes ning hiljem, 19. novembril 1918, kuulutas Eesti Ajutine Valitsuse selle määruse kehtivaks ka iseseisvunud Eestis.<sup>1</sup>

Tegelikult saab välja tuua ka 1905.–1907. aasta revolutsioonilised sündmused, mis sundisid Vene keisririigi keskväimu uuendustele, sh tegelema maakorralduslike küsimustega Balti kubermangudes.<sup>2</sup> Kui 20. saj alguseks olid Lääne-Euroopas ja Skandinaaviamaades kujunenud enam-vähem ajanõuetele vastav agraarstruktuur (valdavalt talumajanduslik), siis Ida- ja kohati ka Kesk-Euroopa agraarkorralduses olid säilinud feodaalsed elemendid, domineeris mõisamajandus ning püsis talurahva rahulolematus ja maanälg.<sup>3</sup> Esimese maailmasõja järgest Ida-Euroopast on võimalik tuua mitmeid näiteid riikidest, kus maareformid aset leidsid.<sup>4</sup> Kõikides neis riikides läbi viidud reformi laiem eesmärk oli üldjoontes sarnane: suurmaaomandi likvideerimine ja jaotamine väikemaaomandiks. Reformide läbiviimine toimus aga erinevalt. Näiteks võis erineda nii radikaalsuse aste maade võõrandamisel ja seetõttu olid tulemuseks ka erinevad maa ümberjagamise viisid.<sup>5</sup>

Maareformi põhjustena Eestis on erinevad autorid toonud ikka ja jälle välja majanduslikke, poliitilisi ja sotsiaalseid põhjuseid. Õigusteadlane Timotheus Grünthal on toonud välja, et Eestis valitses maanälg, sest suurem osa maapinnast oli mõisate all, rahvaarv aga kasvas ning

---

<sup>1</sup> Pool, Theodor. Maareform. – Eesti rahva ajalugu III. Libe, Juhan; Oinas, August; Sepp, Hendrik jt (koost). Tartu 1936, lk 458-459.

<sup>2</sup> Roasto, Margo. Konstantin Pätsi „maa-küsimus“ ja selle ajalooline kontekst. – Ajalooline Ajakiri. 2014/4, (150), lk 307. Küll aga ei suudetud tollal ega järgneva viieteist aasta jooksul veel maaküsimust lahendada. Vt ka Karjahärm, Toomas; Kivimäe, Sirje. Ülemkihilid ja agraarreformiküsimus Eestimaal kahe demokraatliku revolutsiooni vahelisel ajal. – Eesti NSV Teaduste Akadeemia toimetised. Ühiskonnateadused, kd 28/2, lk 98-111.

<sup>3</sup> Kaubi, Johannes. Agraarreformid läbi aegade, meil ja mujal. – Akadeemia. 1999/4 (121), lk 797.

<sup>4</sup> Nt lisaks Eestile Läti, Soome, Leedu, Poola, Ungari, Rumeenia, Kreeka, Bulgaaria, Tšehhoslovakkia ja Jugoslaavia. Roszkowski, Wojciech. Land reforms in east central Europe after World War one. Warsaw: Polish Academy of Sciences, Institute of Political studies 1995, lk 5.

<sup>5</sup> Vt erinevate riikide võrdlust Kõll, Anu Mai. Peasants on the world market. Agricultural experience of independent Estonia 1919-1939. Stockholm: 1994, lk 38-39; Rosenberg, Tiit. Eesti 1919. aasta maareform: võrdlusjooni Ida- ja Kesk-Euroopa maadega. – Rosenberg, Tiit. Künnivaod. Uurimusi Eesti 18.-20. sajandi agraarajaloost. (Õpetatud Eesti Seltsi Kirjad IX). Tartu 2013, lk 401-417. Sõdadevahelistest Eestis, Soomes ja Bulgaarias toimunud maareformidest on võrdleva analüüsi kirjutanud Hans Jörgensen. Jörgensen, Hans. The inter-war land reforms in Estonia, Finland and Bulgaria: a comparative study. – Scandinavian Economic History Review. 2006/54, (1), lk 64-97.

tuhanded eestlased olid sunnitud rändama Venemaale. Teisest küljest rõhutas ta, et saksa soost parunite suurmaapidamine tuli lõpetada ning maa jagada truudele eesti kodanikele. Mõisnikud olid alati olnud eestlaste suhtes vaenulikud, mistõttu ei saanud kindel olla Eesti Vabariigi püsimises, kui suur hulk kodumaa pinnast nende käes oli.<sup>6</sup>

Nii õigus- ning üldajaloolises kirjanduses räägitakse „1919. aasta maareformist“.<sup>7</sup> Põhjus on lihtne. Nimelt 1919. aasta 10. oktoobril võeti Asutavas Kogus vastu maaseadus<sup>8</sup>, mille alusel võõrandati riigi omandisse mõisamaad koos päraldiste ja inventariga. Juriidiliselt sai maareform siiski alguse juba varem ja kestis pärast maaseaduse kehtimahakkamist veel pikemat aega.

Käesoleva töö peamine eesmärk ongi Riigikohtu tsiviilosakonna praktika ning maareformi reguleerinud õigusaktide analüüsi pinnalt näidata, et maareformi õiguslik alus ei piirdunud üksnes maaseadusega, vaid see hõlmas lisaks määruseid ja muid seadusi, mille olulisus ei olnud sugugi väiksem maaseaduse enese omast.

Maareform on valdkond, mille kohta on ilmunud erinevatel aegadel erinevaid käsitlusi. Eelkõige on uuritud maareformi näiteks ajaloolisest<sup>9</sup> ja ka majanduslikust küljest,<sup>10</sup> kuid vähem on uuritud selle õiguslikku aspekti.<sup>11</sup> Ükski senine uurimus ei ole püstitanud küsimust

---

<sup>6</sup> Grünthal, Timotheus. Maareform ja selle elluviimine. – Kodaniku väike käsiraamat. Tartu: Noor-Eesti 1922, lk 11. Vaata lisaks ka Pool, Theodor. Maareform, lk 451-453. Tiit Rosenberg on toonud välja ka maareformi teostumise eeldused, milleks olid rahva õigusteadvus, majanduslikud eeldused (talupoegliku majapidamise piisav iseseisvus ja tugevus, mistõttu ei saanud karta majanduse kokkuvarisemist suurmaa likvideerimisel) ning tiheda ühiskondliku võrgustiku ja piisavate organisatsioonide kogemustega kaadri olemasolu. Reformi läbiviimine oli võimalik ka tänu soodsatele poliitilistele oludele. Nimelt oli baltisaksa suurmaaomanikust aadlike positsioon ühiskonnas juba nõrgenenud ja noor Eesti Vabariik võis tagada valdava osa maarahva toetuse kriitilistel hetkedel vaid maa andmisega rahvale. Rosenberg, Tiit. Maakisimus ja 1919. aasta maareform Eestis: põhjused, eeldused ja tulemused. – Rosenberg, Tiit. Kännivaod. Uurimusi Eesti 18.-20. sajandi agraarajaloost. (Õpetatud Eesti Seltsi Kirjad IX). Tartu 2013, lk 373-378.

<sup>7</sup> Virma, Feliks. Maasuhted, maakasutus ja maakorraldus Eestis. Tartu 2004, lk 122, *passim*; Kõll, Anu Mai, lk 36, *passim*; Rosenberg, Tiit. Eesti 1919. aasta maareform: võrdlusjooni Ida- ja Kesk-Euroopa maadega, lk 401, *passim*.

<sup>8</sup> Maaseadus. 10.10.1919 – RT 1919, 79/80.

<sup>9</sup> Rosenberg, Tiit. Eesti 1919. aasta maareformi historiograafia. – Rosenberg, Tiit. Kännivaod. Uurimusi Eesti 18.-20. sajandi agraarajaloost. (Õpetatud Eesti Seltsi Kirjad IX). Tartu 2013, lk 379-400 ilmus esmatrükis 2002. aastal ja annab ülevaate varasematest käsitlustest. Vt ka Rosenberg, Tiit. Baltisaksa põllumehed Eesti Vabariigis ja Läänemaal 1919–1939. – Rosenberg, Tiit. Kännivaod. Uurimusi Eesti 18.-20. sajandi agraarajaloost. (Õpetatud Eesti Seltsi Kirjad IX). Tartu 2013, lk 418-454; Pilve, Eli. Maa, vabaduse eest. – Akadeemia 2008/2 (227), lk 301-337; Oll, Ülo. Maareform ja Theodor Pool 1. Maaseaduse ettevalmistamine ja selle esimene lugemine Asutavas Kogus. – Agraarteadus 1994/4, lk 381-390; Oll, Ülo. Maareform ja Theodor Pool 2. Maaseaduse teine ja kolmas lugemine ning vastuvõtmine. – Agraarteadus 1995/1, lk 89-107; Karelson, Meinhard. Theodor pool-maaseadus ja maareform. – Agraarteadus 2000/13, lk 11-16; Antons, Richard. Agraarsuhted kodanlikus Eestis. Tallinn 1957.

<sup>10</sup> Näiteks Roden, Richard. Maareform Eestis. Tartu Ülikooli majandusteaduskonnas kaitstud diplomitöö. Tartu, 1942 (käsikiri Tartu Ülikooli raamatukogus).

<sup>11</sup> Maareformi on õiguslikust vaatevinklist käsitlenud Friedrich Kuusekänd, kes oma diplomitöös analüüsis peamiselt maaseadust ning pisut ka Riigikohtu administratiivosakonna praktikat. Kuusekänd, Friedrich. 10. oktoobril 1919 aastal Asutava Kogu poolt vastuvõetud maaseadus. Tartu Ülikooli õigusteaduskonnas kaitstud diplomitöö. Tartu, 1924 (käsikiri Tartu Ülikooli raamatukogus); Artur Mägi on koostanud ülevaate

maareformi õiguslikust alusest selle kogumis ja kohtulikust ümberkäimisest reformi käigus üleskerkinud probleemidega.

Käesoleva töö peamiseks uurimisobjektiks on Riigikohtu tsiviilosakonna praktika ja maareformi reguleerinud õigusaktid. Maareformi reguleerinud õigusaktid olid avalik-õigusliku iseloomuga õigusaktid ning maareformi enese näol oli tegu avalik-õigusliku protsessiga.<sup>12</sup> Seetõttu on selge, et suurema osa maareformi pinnalt Riigikohtusse jõudnud kaasusi ja -probleeme pidi lahendama hoopis Riigikohtu administratiivosakond. Samas ei saa jätta tähelepanuta, et ehkki maareformi teostati avalikõiguslike seaduste ja institutsioonidega, sekkuti selle reformi käigus kõige otsustavamal moel just eraõiguslikesse institutsioonidesse ja suhetesse nagu eraomand või rendilepingud. Just võõrandatud eraomandi suure hulga ja osakaalu tõttu peeti ja peetakse Eesti maareformi üheks radikaalsematest tollal mujalgi Ida-Euroopa noortes riikides läbi viidud maareformide seas.<sup>13</sup> Maaseaduse alusel võõrandati riigi omandisse kokku 1065 maavaldust, üldpinnaga 2 346 494 ha, st 96,6% suurmaaomandist, kogu Eesti territooriumist 54,2%.<sup>14</sup> Samas sätestas Eesti Vabariigi 1920. aasta põhiseadus selgesõnaliselt eraomandi kaitse põhimõtte.<sup>15</sup> See tekitab küsimuse, kas nii otsustavast

---

diskussioonidest Asutavas Kogus: Mägi, Artur. Asutav Kogu maareformi otsustamas. – Tulumuld 1959/4, lk 304-308 ja Mägi, Artur. Asutav Kogu maareformi otsustamas (järg). – Tulumuld 1960/1, lk 20-25. Samuti tuleb esile tuua Timotheus Grünthalit, kes on maareformist lühiülevaateid teinud laiemale publikule kui juristkonnale. Grünthal, Timotheus. Maareform ja selle elluviimine; Grünthal, Timotheus. Kuidas sündis maaseadus. Mälestusi Asutavast Kogust. – Tänapäev 1938, nr 2, lk 34-36. Maareformist on kirjutanud ka Uluots, Jüri. Grundzüge der Agrargeschichte Estlands. Tartu 1935, lk 188-212. Põgusalt on maareformi rendisuhete valguses käsitlenud ka Triinu Rennu oma magistritöös. Rennu, Triinu. Kruntrent ja põlisrent Eestis: ajalooline areng ja tähendus tänapäeval. Tartu Ülikooli õigusteaduskonnas kaitsud magistritöö. Tartu, 2010 (käsikiri Tartu Ülikooli raamatukogus), lk 42-50.

<sup>12</sup> Seda seisukohta väljendas muuhulgas Riigikohtu tsiviilosakond mitmes oma lahendis. Vt lähemalt käesoleva töö alapunkt 1.2.

<sup>13</sup> Maaseadus tekitas baltisaksa aadlike seas kibedust ning nad püüdsid kõikvõimalikul moel viia probleemi Eesti maareformi radikaalsusest ka Eesti välispoliitiliste suhete tasandile. Baltisakslased rõhusid eraomandi puutumatus põhimõtte jämedale rikkumisele, sest võõrandatud maade eest ei makstud pikemat aega isegi tasu. Baltisakslaste negatiivsete hinnangute maailmakaardile jõudmise eest hoolitses peaaesjalikult parun Heinrich von Stryk, aga ka Alfred von Schilling. Loit, Aleksander. Baltisaksa rüütelkondade seisukohad ja tegevus Eesti iseseisvumisel 1918-1920. – Tuna 2006/4, lk 65.

Eriti emotsionaalselt teravaid ja Vabariigi Valitsust ründavaid seisukohti on avaldanud baltisakslane August Busch: „Võtku ometi selle seaduse tegijad ja ellu viijad vaevaks maale tulla ja oma silmaga järele vaadata, kuidas niihästi riiklise hoolekande alla võetud kui ka juba asumiseks planeeritud mõisate maad ja hooned õieti välja näevad, siis saaks näha, kui vaimustatud nad oma vägitööst veel on!“ Busch, August. Küllalt juba sellest hävitusest ja ülekohtust!: isiklised arvamusel maareformi teostamise kohta; Awalikud kirjad Vabariigi Valitsusele ja Riigikontrollile. Tallinn 1921, lk 5 jj. Vt ka Sinberg, Toomas. Ülevaade maakorraldusest Vabariigi esimesel aastakümnel. Tartu 1928, lk 4.

Ka tänapäevased autorid on välja toonud selle, et maareform oli ääretult radikaalne võrreldes muudes riikides läbiviidud reformidega. Nt on Tiit Rosenberg toonud välja, et osad kaasaegsed autorid, sh Eduard Laaman ja Alexander von Tobien, nimetasid Eesti maareformi agraarrevolutsiooniks. Rosenberg nõustub, et nimetuse kasutamine on sobilik, sest tegemist oli üli-radikaalse ja kiire tegutsemisega. Rosenberg, Tiit. Maaküsimus ja 1919. aasta maareform Eestis: põhjused, eeldused ja tulemused, lk 373. Vt ka Jørgensen, Hans, lk 79.

<sup>14</sup> Janusson, Juhan. Maareformi teostamine 1919–26. – Eesti statistika 1928/76 (3), lk 171.

<sup>15</sup> Eesti Vabariigi 1920. aasta põhiseaduse § 24: „Eraomandus on Eestis igale kodanikule kindlustatud. Ilma omaniku nõusolekuta võib seda võõrandada ainult üleüldistes huvides seaduse põhjal ja seadustes ettenähtud korras.“ Eesti Vabariigi põhiseadus. 15.06.1920. – RT 1920, 113/114, 243.

sekkumisest eraomandisse tekkisid ka niisugused kohtuvaidlused, kus endised omanikud või kolmandad isikud püüdsid muu hulgas tsiviilkohtupidamise kaudu oma rikutud või väidetavalt rikutud õigusi maksma panna. Kogu tollase kohtupraktika uurimine ületaks ilmselgelt magistritöö võimalused ja mahu, mistõttu on käesolevas töös piiratud vaid kõrgeima kohtuinstantsiga.<sup>16</sup> Eelduslikult pidid sinna välja jõudma vaid kõige olulisemad vaidlused.

Sama eeldus peaks kehtima ka teise suure eraõigusliku probleemvaldkonna, rendilepingute suhtes. Enne maaseaduse kehtimahakkamist kuulus valdav osa maast mõisnikele ning 23% mõisate maast oli antud renditaludena talupoegadele kasutada.<sup>17</sup> Pärast maaseaduse ja selle teostamise määruste vastuvõtmist jäid maad neile endiselt kasutamiseks kuni maade planeerimiseni ja riik sõlmis nendega uued rendilepingud, kuid seda juhul, kui need isikud selleks soovi avaldasid.<sup>18</sup> Seoses maareformi enese teostamisega hakati maid maasaajatele välja jagama, kuid seda esialgu samuti vaid rendile.<sup>19</sup> Kõik rentimisse puutuv oli aga tsiviilõiguse temaatika ning seetõttu ka Riigikohtu tsiviilosakonnas käsitletav.

Asutav Kogu valis esimesed Riigikohtu liikmed 31. oktoobril 1919 ning esimene istung toimus Tartus 14. jaanuaril 1920.<sup>20</sup> Seetõttu on käesoleva töö uurimisperioodi alguseks just aasta 1920. Maareform ise sai alguse juba varem, kuid sellest tingitud probleeme sai Riigikohus arutada alles oma tegevuse alustamise hetkest alates. Aastal 1925 võeti vastu riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seadus, mis oli eriseadus maaseaduse § 15 mõttes. Seega alles aastal 1925 reguleeriti küsimus, millise õigusliku suhte vormis ja kuidas said isikud maad kasutada isikud, kellel oli selleks maaseaduses järgi õigus. Sel põhjusel on uuritav periood piiratud aastaga 1924, mida võiks ka nimetada maareformi esimese etapi lõpuaastaks. Vaadeldavast perioodist on pärit 118 Riigikohtu tsiviilosakonna

---

<sup>16</sup> Tulenevalt Eesti Vabariigi 1920. aasta põhiseaduse §-st 69 ja riigikohtu seaduse §-st 1 oli see Riigikohus. Riigikohtu seadus. 21.10.1919 – RT 1919, 82/83.

<sup>17</sup> Virma, Feliks, lk 117.

<sup>18</sup> Tulenevalt maareformi teostamise määruste §-st 37. Määrused maareformi teostamiseks. 28.01.1920 – RT 1920, 16/17.

<sup>19</sup> Tulenevalt maaseaduse §-st 15 anti riiklikust maatagavarast maad põllumajapidamiseks põliselt väikemaapidamistena sellekohase eriseaduse kohaselt. Tuleb aga märkida, et vastav eriseadus jõustus alles aastal 1925. Riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seadus. 16.06.1925. – RT 1925, 109/110. Kuni nimetatud eriseaduse kehtima hakkamiseni reguleeris riigi ja isikute vahelisi suhteid maareformi teostamise määruste § 66, mille kohaselt andis põllutöoministerium maad rendile esialgu kuueks aastaks. Maade omandamisest kui sellisest saab rääkida alles alates aastast 1935, mil anti välja riigimaade omandamiseks andmise seadus. 03.05.1935. – RT 1935, 43.

<sup>20</sup> Riigikohus. Riigikohtu esindustrükis. – Arvutivõrgus: [https://issuu.com/riigikohus/docs/riigikohus\\_brozh\\_est](https://issuu.com/riigikohus/docs/riigikohus_brozh_est), 2013, lk 30.

lahendit, milles rakendati maareformi reguleerivaid õigusakte.<sup>21</sup> See peaks olema piisav hulk, et teha järeldusi kohe maareformi algusajal püstitunud probleemide kohta.

Maareformi näol oli tegemist valdkonnaga, mis tuli õiguslikult väga kiiresti reguleerida. Seetõttu võib eeldada, et maareformi reguleerivad õigusaktid ei pruukinud alati olla ammendavad ja piisavalt hästi sõnastatud. Maaseaduse väljaandmise ajaks oli Eesti Vabariigi iseseisvuse esimene periood kestnud vaid aasta ning maaõiguslikud aktid ei olnud ainsad, mille väljatöötamisega tuli riigis tegeleda.

Maaseadus võeti vastu 1919. aasta 10. oktoobril, kuid maaseaduse peamine rakendusakt 28. jaanuaril 1920. aastal. Kuna maaseaduse § 28 kohaselt jäeti selle seaduse tegelik maksmapanek vabariigi valitsuse ülesandeks, siis jääb mulje, et maaseadus ei hakanudki kehtima kohe alates selle väljaandmisest. Seega tekib siin õigustatud küsimus sellest, mis toimus vahepealsel ajal? Maaseadust justkui rakendada ei saanud. Kas on siis üldse võimalik rääkida 1919. aasta maareformist? Seega võib eeldada, et ka kohtupraktikas pidid üles kerkima küsimused seoses sellega, et mis siis toimus vahepealsel ajal ning kuidas ja milliseid sätteid tuli rakendada. Maareform oli avalik-õiguslik protsess ning ometigi oli rendilepingutest tulenev tsiviilõigust puudutav. Seega kerkib koheselt üles lisaks kohtualluvuse ning selle piiritlemise probleem.

Sellest kõigest tulenevalt on käesolevas töös püstitatud järgnevad uurimisküsimused:

1. Millised õigusaktid reguleerisid maareformi teostamist perioodil 1920–1924?
2. Milliseid maareforme reguleerivaid õigusakte rakendati Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas ning milliste sätete kohaldamine osutus praktikas problemaatiliseks?
3. Kuidas maareformi reguleerivad õigusaktid suhestusid üksteisega ning ülejäänud tsiviilõigusliku regulatsiooniga?
4. Kas ning kuidas väljendus maaseaduse radikaalsus uuritaval perioodil Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas?

Käesolev töö on jaotatud kaheks peatükiks. Neist esimene keskendub maaseadusele ning selle rakendamisel tekkinud probleemidele Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas. Peatükis tutvustatakse esmalt lühidalt maaseadust ning tuuakse esile probleemid seoses maaseadusega,

---

<sup>21</sup> Uuritaval perioodil tegi Riigikohtu tsiviilosakond kokku 2277 otsust, mille kõigi ära kirjad vaatas käesoleva töö autor läbi selleks, et leida lahendid, milles rakendati maareformi reguleerivaid õigusakte. Vrdl aastal 1939 lahendas Riigikohtu tsiviilosakond 37 kaasust, milles oli vaja rakendada maareformi reguleerivaid õigusakte ning lahendite koguarv tsiviilosakonnas oli seejuures 598.



mida kaasaegses õiguskirjanduses välja toodi. Seejärel on kvantitatiivselt analüüsitud maaseaduse sätete rakendamist uuritava perioodil Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas ning kolmandaks on analüüsitud kvalitatiivselt kõiki neid kohtulahendeid, milles rakendati maaseadust. Kohtupraktika analüüsi eesmärgiks on esmalt näidata arvudes, kui palju ning milliseid maaseaduse sätteid rakendati Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas. Teiseks analüüsida seda, millistes eraõiguslikes elulistes situatsioonides tekkis vajadus rakendada avalik-õigusliku maaseaduse sätteid, kuidas Riigikohtu tsiviilosakond need vaidlused lahendas ning kuidas maaseaduse sätteid kohaldas. Pelgalt õigusaktide analüüs ei näita, kuidas maaseaduse rakendamine reaalses elus toimuma hakkas ning milliste normide rakendamine keeruliseks osutus. Küll aga peaks seda näitama kohtupraktika uurimine. Samuti seda, millised tsiviilõiguslikud vaidlused üleüldse tekitasid vajaduse avalik-õigusliku maaseaduse rakendamiseks.

Töö teises peatükis on kronoloogiliselt esitatud ja iseloomustatud lühidalt ülejäänud õigusakte, mis reguleerisid maareformi enne maaseaduse kehtimahakkamist ning maaseaduse rakendamismäärusi. Seejärel on kvantitatiivselt analüüsitud nimetatud määruste rakendamist Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas ning kolmandaks on kvalitatiivselt analüüsitud kõiki uuritava perioodil Riigikohtu tsiviilosakonnas tehtud kohtuotsusi, milles rakendati maaseadusele eelnenud õigusakte- või maaseaduse rakendamismäärusi. Kõigi nende õigusaktide kohtupraktikas rakendamise uurimise pinnalt on võimalik teha järeldusi selle kohta, millistes õiguslikes olukordades üks või teine määrus kohaldus, kuidas erinevad määrused üksteise suhtes kohaldusid ning kuidas orienteerusid nii menetlusosalised, kohtud kui ka administratiivasutused maareformi reguleerivate õigusaktide paljususes.

Tulenevalt käesoleva töö eesmärkidest ja uuritavast materjalist on töö maht paratamatult suur. Uurimaks õigusaktide rakendamist kohtupraktikas on oluline edasi anda võimalikult täpne kaasuste asjaolude kirjeldus ja Riigikohtu seisukohad.<sup>22</sup> Elus on õiguslikud, eriti tsiviilõiguslikud suhted omavahel tihedalt põimunud, mistõttu on siin töös uuritavaid kohtulahendeid analüüsides lühidalt välja toodud ka samas kohtuasjas käsitletud muud tsiviilõiguslikud probleemid, mis ei tekkinud vahetult maareformi pinnalt. Maareformi

---

<sup>22</sup> Siinkohal tuleb märkida, et uuritava perioodi Riigikohtu lahendid erinevad kardinaalselt neist, mida Riigikohtus koostatakse tänapäeval. Esiteks puudub enamikes lahendites eluliste asjaolude kirjeldus. Esitatud olid need kaootiliselt, mõnes lahendis rohkem, mõnes vähem, mõnes üldse mitte. Teiseks ei analüüsinud Riigikohus sageli poolte kassatsioonkaebuses esitatud seisukohti ning väitis ilma põhjendusteta, et need ei olnud asjakohased. Kolmandaks ei viidanud Riigikohus mõningates lahendites otse õigusaktidele ja neis sisalduvatele sätetele, kuigi otsuse tekstist saab järeldada, et Riigikohtu seisukohad põhinesid siiski kehtivatel õigusaktidel.

reguleerinud õigusaktid olid eriseadusteks tollal põhilise tsiviilõiguse allikana kehtinud Balti Eraseadusele (edaspidi BES)<sup>23</sup>, mistõttu tuli kohtutel kohaldada neid õigusakte paralleelselt.

Töö peamiseks allikmaterjaliks on Riigikohtu tsiviilosakonna kohtuasjade ära kirjad aastatest 1920-1924. Ära kirjad on saadaval Eesti Rahvusrhiivis Tallinnas (fond 1356). Muul kujul neid käesoleval ajal kätte ei saa (st puuduvad nt digiteeritud versioonid).

Teiseks oluliseks allikmaterjaliks on perioodil 1918-1924 Riigi Teatajas avaldatud maareformialased seadused ja määrused. Õigusaktide näol on tegemist materjaliga, mis ei ole samuti kättesaadav digiteeritud kujul. Seetõttu on töös lisana esitatud kõigi Riigikohtu tsiviilosakonnas rakendatud maareformi reguleerivate õigusaktide täistekstid muutmata kujul, st originaalsõnastuses. Arvestades seda, kui palju erinevaid asjakohaseid õigusakte ilmus (sh võttes arvesse ka õigusaktide omavahelist vahekorda: nimelt mitmed hilisemad aktid muutsid varasemad kas osaliselt või tervikuna kehtetuks), siis on selguse huvides (ning et lihtsustada käesoleva töö jälgitavust) esitatud õigusaktide tekstid kronoloogilises järjestuses.

Kolmandaks on töös kasutatud nii tänapäevast kui ka Eesti Vabariigi iseseisvuse esimesel perioodil välja antud õiguslast ja maareformialast kirjandust. See on vajalik esmalt uurimisobjekti (maareform ja Riigikohus) kirjeldamiseks ning ka selleks, et tuua välja uuritava perioodil kirjanduses problemaatiliseks esitatu ning vaadata, kas see osutus problemaatiliseks ka Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas.

---

<sup>23</sup> Balti eraseaduse kinnitas Vene keiser Aleksander II 1864. aastal ja see jõustus 1. juulist 1865. Seadus oli algversioonis koostatud saksa keeles, aga keiser kinnitas kohe ka ametliku venekeelse tõlke: *Provincialrecht der Ostseegouvernements. Dritter Theil. Privatrecht. Liv-, Est- und Curlaendisches Privatrecht. Zusammenge stellt auf Befehl des Herrn und Kaisers Alexander II. St. Petersburg: Buchdruckerei der Zweiten Abtheilung Seiner Kaiserlichen Majestät Eigener Kanzlei 1864*; *Svod mestnykh uzakonenij gubernij ostzejskich. Čast' tret'ja. Zakony graždanskie. St. Petersburg: Tipografiya vtarova otdel'eniya sobstvennoi E.I.V. kancelarii 1864*. Eesti keelde pole Balti Eraseadust selle täies ulatuses kunagi tõlgitud. On vaid osaline mitteametlik tõlge: *Baltimaa eraseadus. Eestikeelde kirjutanud J. R. Rezold. Erawäljaanne. „Walguse“ kaasanne. Tallinn 1898*. Balti Eraseaduse erinevatest väljaannetest on andnud ülevaate Anepaio, Toomas. *Tuntud tundmatu seadustik: Balti Eraseaduse väljaanded. - Õpetatud Eesti Seltsi aastaraamat 1994-1999. Tartu 2002, lk 302-324*. Kõige ulatuslikum õigusdogmaatiline käsitus Balti Eraseadusest on Erdmann, Carl. *Das System des Privatrechts der Ostseeprovinzen Liv-, Est- und Curland, bd. 1-4, Riga, 1889-1894*.

# **1. Maaseaduse rakendamine Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas 1920–1924**

## **1.1 1919. aastal Asutavas Kogus vastu võetud maaseadus**

Kuna 1919. aasta maaseadust on üldajaloolises- ja õigusajaloolises kirjanduses korduvalt analüüsitud,<sup>24</sup> piirdub käesoleva töö autor siin väga lühikese kokkuvõttega. Riigikohtu praktikas rakendatud maaseaduse konkreetsetest sätetest on pikemalt juttu käesoleva peatüki neis alapunktides, kus tegeletakse Riigikohtu rakenduspraktika analüüsiga.

10. oktoobril 1919. aastal vastu võetud maaseaduse § 1 alusel läksid Eesti Vabariigi omandisse kõik selle piirides olevad mõisad ja maad, mis olid nimetatud BES §-s 597 (seda koos kõigi nende päraldiste ja põllumajandusliku inventariga, kusjuures polnud vahet, kas inventari otseseks valdajaks oli mõisaomanik, selle pidaja või rentnik). Tulenevalt selle seaduse §-st 2 läksid need üle alates selle seaduse jõustumisest alates ning mõisapidajatest said käsundita asjaajajad. Muus osas reguleeriti maaseadusega see, mis pidi saama kinnisasjadel lasunud õigustest ja kohustustest (nt kõik pärast 12. juulit 1917 sõlmitud kreposteerimise loata müügilepingud tunnistati kehtetuks tulenevalt §-st 4) § 3 jj, võõrandatava inventari eest tasu maksmine (võõrandatava maa eest tasu maksmise küsimus jäeti § 10 kohaselt vastavate eriseaduste lahendamisele) § 11 jj, riikliku maatagavara kasutamise kord § 15 jj. Lisaks tunnistati kõik Eesti territooriumil maapõues olevad loodusvarad riigi omaks (§ 26) ja määrati § 27 alusel riigile kohustus asutada Maapank.

Maaseaduse §-i 23 täiendamise seadusega<sup>25</sup> lisati sättele kaks märkust. Põllutööministril tekkis õigus jagada põllumajanduslikuks otstarbeks sobilikke metsamaid. Metsamaa ümbermuutmine põllumaaks oli lubatud vaid tingimusel, et üdine metsapind riigis ei kahaneks. Maaseaduse §§ 15, 20 ja 22 muutmise seadusega<sup>26</sup> muudeti nimetatud sätete sõnastust. Maaseaduse § 15 punktile b lisati täpsustus, et haridus-, omavalitsus-, ühiskondlikele-, kaubanduslikele- ja tööstuslikele asutustele anti maad pikaajaliseks kasutamiseks 99 aastaks. § 20 muudatus nägi ette, et maade määramise õigus Vabadussõjast osavõtnud isikutele (sh langenute peredele) ja endistele alalistele mõisatööliskes (neile, kes kuni mõisa jaotamiseni seal teenisid) oli ka põllutööministril ainuisikuliselt. §-i 22 täienduse

<sup>24</sup> Vt nt Kuusekänd, Friedrich; Kaubi, Johannes, lk 800 jj; Virma, Felix lk 122 jj. Grünthal, Timotheus. Kuidas sündis maaseadus, lk 34 jj.

<sup>25</sup> Maaseaduse § 23 täiendamise seadus. 15.12.1922. – RT 1922, 159.

<sup>26</sup> Maaseaduse §§ 15, 20 ja 22 muutmise seadus. 12.04.1924. – RT 1924, 51/52.

kohaselt kehtis paragrahvis sätestatu ka likvideeritud ja likvideeritavate endiste metsaametnike ja -tööliste kohtade pidajatele.

Maaseaduse vastuvõtmisega tunnistati suurem osa BES-i III köite normidest Eesti Vabariigis asuva maaomandi kasutamise kehtetuks. Seejuures nentis advokaat Johan Jans 1924. aastal õigusteadlaste päevadel, et raske oli öelda, millised normid tol hetkel siis võõrandatud maade kasutamise kohta kehtivad olid.<sup>27</sup>

Maaseaduses eneses jäeti mitmed olulised küsimused lahtiseks ning viidati vaid, et probleem lahendatakse vastavates eriseadustes.<sup>28</sup> Seda näitab ka asjaolu, et maaseaduses eneses sisalduv § 28 sätestas, et kõnealuse seaduse tegelik kehtestamine jäetakse Vabariigi Valitsuse hooleks. See kehtestamine realiseerus maaseaduse rakendamise määruse näol, mis võeti vastu 28. jaanuaril 1920<sup>29</sup> ning millest sai maaseaduse peamine rakendusakt. Vaatamata kehtestatud täiendustele, jäi maaseadus vaid raamiks, millele sisu andsid selle rakendamise määrused.<sup>30</sup> Timotheus Grünthal nentis 1938. aastal tagantjärele, et maaseadus ei olnud tehniliselt eeskujulik õigusakt.<sup>31</sup> Maaseaduse vastuvõtmisega kiirustamine oli tingitud sellest, et ilma selleta ei oleks olnud võimalik tekitada Eesti rahvas tahet oma maa eest võidelda.<sup>32</sup> Uuritaval perioodil muudeti maaseadust ennast kõigest kahel korral olgugi, et selle sisus ja vormis esinesid tõsised puudused.

## 1.2 Maaseaduse rakendamise kvantitatiivne analüüs

Uuritaval perioodil rakendati Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas 17 erinevat maaseaduse sätet ning muuhulgas viitas ka maaseadusele üldiselt, st ilma ühelegi konkreetsele sättele viitamata ning neis omakorda kahel korral ei viidanud Riigikohtu tsiviilosakond sõnaselgelt maaseadusele. Kokku rakendati maaseaduse sätteid 64-l korral. Kvantitatiivsesse analüüsi ei ole kaasatud kaasused, mis tänapäeval menetluslikult ühendatakse. St Riigikohtu tsiviilosakond tegi otsused, mille tekst oli täielikult kattuv, erinevus oli vaid menetlusosalistes. Vt nende kohta lähemalt käesoleva töö alapunkt 1.7, lk 43.

<sup>27</sup> Jans, J. Mõned jooned Eesti agraarseadusandluse arenemise loost. III Õigusteadlaste päev Tartus 23. ja 24. aprillil 1924. – Erne, Jaanika (koost). Õigusteadlaste päevad 1922-1940. Protokollid. Tallinn 2008, lk 106

<sup>28</sup> Samas näiteks võõrandatava maa eest tasu maksmise küsimus lahendati eriseadusega alles aastal 1926, mil hakkas kehtima riikliku maatagavara loomiseks võõrandatud maade eest tasumaksmise seadus. 05.03.1926. – RT 1926, 26.

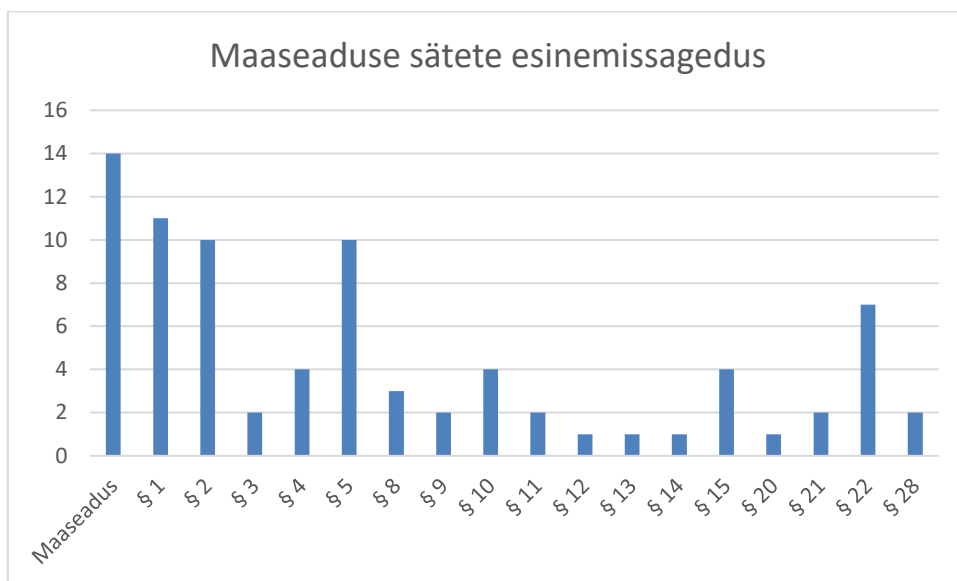
<sup>29</sup> Maaseaduse rakendamise määruse kohta vt täpsemalt käesoleva töö alapunktist 2.2, lk 55.

<sup>30</sup> Sinberg, Toomas, lk 5-6.

<sup>31</sup> Grünthal, Timotheus. Kuidas sündis maaseadus, lk 36.

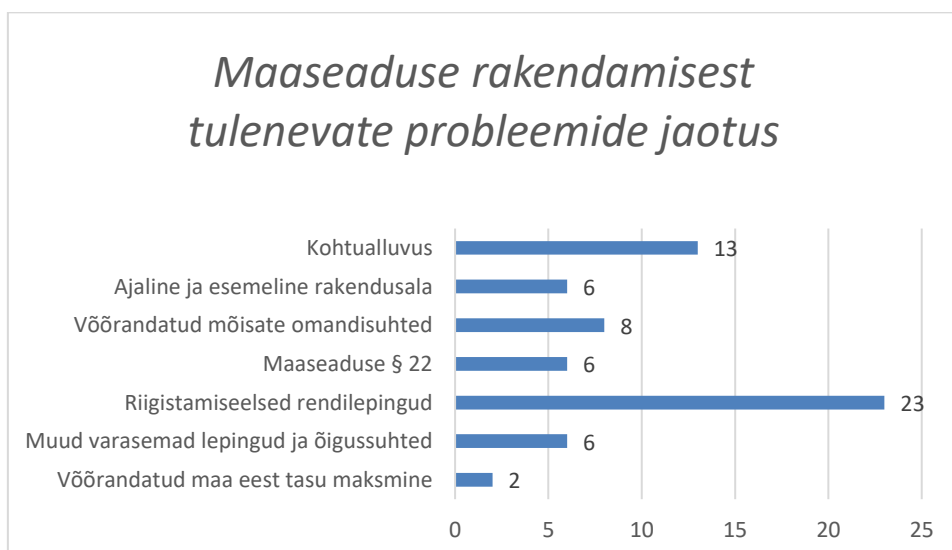
<sup>32</sup> Jans, J. Mõned jooned Eesti agraarseadusandluse arenemise loost, lk 107.

*Joonis 1. Maaseaduse sätetele viitamise arvuline ülevaade Riigikohtu tsiviilosakonna lahendites 1920–1924.*



Enim viidati Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas maaseadusele üldiselt (14 korda). 11 korda viidati maaseaduse §-le 1 ning kümme korda §-dele 2 ja 5. Rohkem rakendati ka §-i 22 (kokku seitse korda). Võrdselt neli korda viidati §-dele 4, 10 ja 15. Kaks korda viidati §-dele 3, 9, 11, 21 ja 28 ning ühe korra viidati §-dele 12, 13, 14 ja 20.

*Joonis 2. Maaseaduse rakendamine Riigikohtu tsiviilosakonna lahendites 1920–1924 probleemkategoriate alusel.*



Temaatilisel jaotatuna rakendati maaseadust enim (23 korda) neis kaasustes, milles kohtuasja põhiprobleem oli seoses rendilepingutega, mis olid maade suhtes sõlmitud enne nende riigistamist. Asjaolu on tingitud sellest, et seda tüüpi kaasusi lahendas Riigikohtu

tsiviilosakond uuritaval perioodil kõige rohkem. Esile tõusevad ka kohtualluvusega seonduvad kaasused, milles käsitleti maaseadust kokku 13-s kohtuasjas. 8-s kaasuses tegeleti võõrandatud maade omandisuhete küsimusega ning võrdselt 6 korda analüüsiti maaseadust selle ajalise ja esemelise rakendusala suhtes, selle §-i 22 ja kaasustes seoses muude maaseadusele eelnenud lepingute ja õigussuhetega. Perioodil 1920-1924 jõudis Riigikohtu tsiviilosakonda juba ka kaks kaasust seoses riigile võõrandatud maade eest tasu maksmisega.

Esimest korda viidati Riigikohtu tsiviilosakonnas 1919. aasta 10. oktoobri maaseadusele 1920. aasta 13. oktoobri otsuses nr 235.<sup>33</sup> Nagu näha, siis toimus see praktiliselt aasta pärast maaseaduse vastuvõtmist, mis on ka mõisteta arvestades seda, millal Riigikohus tegevust alustas ning kaua võis aega võtta kohtuasja jõudmine Riigikohtusse.

Üldjoontes ei saa väita, et mõnda maaseaduse paragrahvidest oleks tsiviilosakond rakendanud silmatorkavalt rohkem kui teist. Pigem on olukord vastupidine ja rakendatavate paragrahvide ulatus oli suur arvestades seda, et maaseaduses oli pelgalt 28 paragrahvi. Seega olgugi, et tegemist oli avalik-õigusliku õigusaktiga, leidis maaseadus

### **1.3 Maaseadusest tulenevate vaidluste kohtualluvus**

Käesolevas alapunktis analüüsitakse Riigikohtu tsiviilosakonnas arutlusel olnud kaasi, milles kerkis üles küsimus, kas juhul, kui riik või selle asutus oli maareformi teostamisel rikkunud maaseaduse sätteid, sai eraisik kaebuse esitada Riigikohtu tsiviilosakonda või administratiivosakonda. Maaseaduses endas puudusid kaebeõigust reguleerivad sätted.

1922. aasta lahendis nr 53<sup>34</sup> tegeles Riigikohtu tsiviilosakond kohtualluvuse temaatikaga. Edward Wahl selgitas Viljandi-Pärnu Rahukogule esitatud nõudes, et põllutööministeeriumi ametnikud võtsid 1920. aasta kevadel tema omandisse kuuluva Pajusi valla vakamaatalu koha Kullisaare nr 31 temalt ära, et see koos mõisaga ära jagada. Edward Wahl leidis, et kõnealune talu ei kuulunud maaseaduse alusel võõrandamisele, sest talukoha näol oli tegemist vakamaaga, mis polnud eraldatud hagejalt võõrandatud mõisast. Seetõttu palus ta vaidlusalune talu tunnistada tema omandiks ja anda see endisel kujul talle tagasi.

---

<sup>33</sup> RKTOo 13.10.1920, 235 – ERA 1356.3.57. Vt kohtulahendi sisulist analüüsi käesoleva töö alapunktist 1.7, lk 37.

<sup>34</sup> RKTOo 16.02.1922, 53 – ERA 1356.3.59. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Edward Wahli esindaja vandeadvokaat Artur Jungi kassatsioonkaebuse Kohtupalati otsuse peale Edward Wahli nõudes põllutööministeeriumi vastu 100 000 marga pärast.

Põllutööministeerium esitas kostjana kohtus Kullisaare koha maaseaduse ja maareformi teostamise määruste alusel ülevõtmise akti ning selgitas, et koht võeti üle maaseaduse § 1 alusel kui rüütlimõisa omaniku maaomand. Põllutööministeerium lisas, et kui isik selle otsusega rahul polnud, oleks ta pidanud ametiasutuse tegevusele vastu vaidlema administratiivkorras. Edward Wahl selgitas, et kuna tegemist oli omandiõigusliku vaidlusega, siis tuli hagi esitada just tsiviilkohtusse. Rahukogu rahuldas Edward Wahli nõude ning põllutööministeerium esitas kaebuse Kohtupalatile. Kohtupalat analüüsis küsimust, kas Edward Wahli nõue allus tsiviilkohtule. Kohtupalat jõudis maaseaduse ja maareformi teostamise määruste alusel järeldusele, et maa võõrandamine toimus riigi huvides. Riigi huvid seisnesid selles, et kindlustada maaomand enamikule riigi kodanikest, väikepõllupidajatele. Seetõttu oli maareformi teostamine avalik-õigusliku, mitte eraõigusliku iseloomuga. Kohtupalat lõpetas menetluse väärade kohtualluvuse tõttu. Kassatsioonkaebuse esitas Edward Wahli advokaat ning tõi kaebuses välja muuhulgas maaseaduse §-de 1, 2, 3, 11, 15 ja maareformi teostamise määruste § 1 jt rikkumise. Riigikohus ei analüüsinud kassaatori viidatud õigusaktide väidetavaid rikkumisi, vaid tegeles pikalt kohtualluvuse küsimusega ning jõudis sarnaselt Kohtupalatiga järeldusele, et asi ei allunud tsiviilkohtule ja jättis kassatsioonkaebuse rahuldamata. Kas asi allus administratiiv- või tsiviilkohtule, sõltus Riigikohtu tsiviilosakonna seisukoha järgi sellest, kas õigusvaidlus oli üles kerkinud avalik-õigusliku huvi teostamisest või mitte. Sealjuures ei olnud oluline see, kas sellise avalik-õigusliku huvi teostamisega oli seotud ja riivatud ka mingi erahuvi. Avalik-õiguslikud huvid kaotanuksid seaduses sätestatud kaitse ja eesõigused, sest harva leidis juhus, kus avalik-õiguslik huvi ei riivanud erahuvi. Riigikohus nõustus Kohtupalati seisukohaga, et maaseaduse alusel teostatav võõrandamine oli avalik-õiguslik tegevus ning kooskõlas maaseaduse eesmärgiga. Maaseaduse kui eriseadusega võõrandati eraomand ning see kõrvaldas BES § 897 jj alusel esitatava omandinõude. Kui maa olekski üle võetud riigiametnike poolt maaseadust rikkudes, said kõne alla tulla nõuded maaseaduse valesti rakendamisest ja toimingute muutmisest ning parandamisest, mitte aga võimalus lahendada küsimus vindikatsiooninõude abil. Nõustuda ei saanud Riigikohus ka kassaatori väitega, et maa võõrandati riigi kui suurmaapidaja ning seega riigikassa huvides. See väide oli vastuolus maaseaduse eesmärgiga.

1922. aasta lahendis nr 117<sup>35</sup> selgitas Riigikohus erinevust eraõiguslike ja avalik-õiguslike suhete ja huvide vahel ning tsiviil- ja administratiivkohtute erinevusi.<sup>36</sup> Kohus märkis lisaks,

---

<sup>35</sup> RKTOo 16.03.1922, 117 – ERA 1356.3.59. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Jüri Allapärdi esindaja vandeadvokaat Artur Jungi kassatsioonkaebuse Kohtupalati otsuse peale Jüri Allapärdi hagi põllutööministeeriumi ja Jakob Allapärdi vastu 12 000 marga suhtes.

et varasemal ajal ei olnud võimalik kohtulik kontroll administratiivasutuste tegevuse üle. Seega puudus toona erahuvide kaitse nende kokkupõrkel rahva ja riigi üldhuvidega (avalik-õiguslike huvidega). Kohtulahendi tegemise ajaks oli aga loodud kohtulik kaitse isikute erahuvide rikkumise korral võimukandjate poolt administratiivkohtu näol.<sup>37</sup>

Kahest eelnevast kohtulahendist on näha, et mõlemal juhul koostas erinevate isikute õigusvaidlustes kaebuse üks ja seesama vandeadvokaat (Artur Jung). Võib arvata, et lahendis nr 117 lahendatava kassatsioonkaebuse koostamise ajaks ei olnud veel lahend nr 53 tehtud, mistõttu tekkis olukord, kus vandeadvokaat ei saanud veel eeskju võtta esimesest lahendist ning koostas sisuliselt sama tekstiga kaebuse.

1922. aasta lahendis nr 114 analüüsis Riigikohtu tsiviilosakond muuhulgas kohtualluvuse määramist. Maaseaduse teostamise määruste kohaselt oli maasaajatega rendilepingute sõlmimine põllutöoministeeriumi ja selle ametnike ülesandeks. Kui kassaator arvas, et tema õigused, mis tal Delaware talu suhtes maaseaduse § 22 alusel olid või olla võisid, said rikutud hagejaga sõlmitud rendilepingu läbi, siis tuli tal selles osas esitada kaebus administratiivkohtule. Kuna kassaator seda teinud ei olnud, siis ei saanud tema vastu alustatud tsiviilnõude puhul kõnealuse lepingu kehtivust sellele vastuvaidlemise teel kahtluse alla seada. Lisaks tekkis kohtuasjas probleem seoses endistele rentnikele maa andmisega, mistõttu vt kaasuse täpsemaid asjaolusid käesoleva töö alapunktist 1.6, lk 34.

1922. aasta otsuses nr 148<sup>38</sup> lahendas Riigikohtu tsiviilosakond Mart Mihkelsoni kaebuse. Viljandi-Pärnu Rahukogule esitatud hagi selgitas Artur Jung, et Mart Mihkelsoni kasutuses oli Imavere vallas mõisamaa koht Hermanshof, mis oli vakuraamatute kohaselt rüütlimõis. Maareformi teostamisele asudes oli põllutöoministeerium Hermansofi talu juurde kuuluvad metsad oma valdusesse võtnud, teinud seal planeerimistöid ning sundinud Mart Mihkelsoni rendilepingut sõlmima ning lõpuks teinud teatavaks, et Mihkelson pidi kõik maad põllutöoministeeriumile üle andma. Artur Jung leidis, et mõis oli vaid vormiliselt, nime poolest rüütlimõis, tegelikkuses kuulus kinnisasja juurde vähem maad, kui rüütlimõisal olema pidi.<sup>39</sup> Seetõttu ei olnud kõnealune mõis enam rüütlimõis ning ei kuulunud riikliku võõrandamise alla maaseaduse § 1 alusel. Hageja palus tunnistada kõnealuse koha tema

---

<sup>36</sup> Siinkohal ei too töö autor Riigikohtu seisukohti uuesti välja, sest otsuse tekst kattub lahendi nr 53 omaga.

<sup>37</sup> Eesti halduskohtupidamise ajaloost vt lisaks Pilving, Ivo. Die Schaffung und Entwicklung der Verwaltungsgerichtsbarkeit in Estland. – Juridica International 2014, nr 21, lk 46-57.

<sup>38</sup> RKTOo 04.05.1922, 148 – ERA 1356.3.59. Tegemist oli Mart Mihkelsoni esindaja vandeadvokaat Artur Jungi kassatsioonkaebuse Kohtupalati otsusele Mart Mihkelsoni nõudes põllutöoministeeriumi vastu 60 000 marga suurus.

<sup>39</sup> Liivimaal pidi rüütlimõisal olema maad vähemalt 900 vakamaad, milles omakorda vähemalt 300 vakamaad (umbes 100 tiinu) pidi olema põllumaad. Eestimaal pidi rüütlimõisal olema vähemalt 150 tiinu mõisa põllumaad. Rosenberg, Tiit. Eesti mõisate ajalooline ülevaade. – Eesti mõisad. Tallinn 1994, lk 17.



omandisse ning anda see tagasi tema valdusesse. Rahukogu lükkas palve tagasi, sest kui maa hulka ka metsamaa arvestada, oli tegemist rüütlimõisaga, sest maad oli piisvalt. Kaebuses Kohtupalatile märkis hageja, et rüütlimõisa kõlbliku maapinna suurst tuli hinnata endise maahindamise süsteemi järgi ning seetõttu ei tohtinud metsa kõlbliku maana arvesse võtta. Kohtupalat jõudis aga järeldusele, et tegemist oli avalik-õigusliku vaidlusega, mistõttu tulnuks asi lahendada hoopis administratiivkohtus. Kohtupalat otsustas Rahukogu otsuse ära muuta ning tunnistas asja sellele kohtule mittealluvaks. Kassatsioonkaebuses märkis kassaator, et tegemist oli puhttsiviilõigusliku tüliga, mistõttu allus asi tsiviilkohtutele. Riigikohus leidis, et kaebus tuli jätta rahuldamata ning nõustus Kohtupalati järeldustega. Maaseadus ja selle teostamine kuulus kahtlemata avalik-õiguslike huvide alla ning selle pinnalt tekkinud vaidlused kuulusid administratiivkohtutes lahendamisele. Riigikohus viitas ka 1922. aasta Wahli asjale (1922. aasta lahend nr 53, vt käesoleva töö alapunkt 1.3, lk 14). Riigikohus märkis ka veel seda, et kõnealuse hagi rahuldamine tsiviilkohtutes tooks kaasa selle, et eitataks Hermanshofi koha kui rüütlimõisa omaniku omandit. Maakoha liigitamine ajalooliste kategooriate (mõisa- ehk vallamaaks, rüütlimõisaks jne) allus ka Vene valitusse ajal vastavatele administratiivasutustele ning sellega seotud (kui avalik-õiguslikud) vaidlused ei saanud kunagi leida lahendust tsiviilkohtutes. Eesti valitsuse ajal ei olnud sellest põhimõttest kõrvale kaldutud.

Selles kaasuses oli esmalt probleemiks maareformi objekt ehk võõrandamisele kuuluva maa liik ning sellest omakorda kerkis üles tsiviil- ning administratiivkohtute alluvuse vahekorra probleem.

1922. aasta lahendis nr 231<sup>40</sup> selgitas kassaator, et temal oli õigus vaidlusaluse krundi nr 15 rentimiseks, sest Tuhala vallanõukogu oli teda määranud vaidlusaluse krundi kandidaadiks ning korraldus oli ka kinnitatud valla nõukogu poolt. Riigimaade ülem ja kohalik ringkonnaavalitseja ei sõlminud temaga aga rendilepingut, vaid see sõlmiti seadusevastaselt Jaan Kinguga. Seega kassaatoril puudus rendileping, kuid maaseaduse § 20 alusel oli tal selleks õigus. Lisaks leidis kassaator, et kohus pidi kontrollima ja otsustama, kas selline rendilepingu mittesõlmimine oli õigustatud. Riigikohus ei nõustunud kassaatori selgitustega. Maareformi kui avalik-õigusliku protsessi elluviimine oli maareformi teostamise määruste § 1 alusel põllutöoministeeriumi ülesanne ning seetõttu võis ministeeriumi ja selle ametnike peale kaevata administratiivkohtutes. Tsiviilkohtus ei olnud kohustatud kontrollima

---

<sup>40</sup> RKTOo 21.09.1922, 231 – ERA 1356.3.59. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Juuli Krimpleri esindaja vandeadvokaat Artur Jungi kassatsioonkaebuse Viljandi-Pärnu Rahukogu otsusele põllutöoministeeriumi hagi Juuli Krimpleri vastu väljatõstmise pärast.

administratiivorganite tegevust avalik-õiguslike õigusnormide rakendamisel. Seetõttu jättis Riigikohus kassatsioonkaebuse rahuldamata.

1923. aasta lahendis nr 63<sup>41</sup> selgitas Riigikohtu tsiviilosakond, et vaidlusalune Alliku metsavahi koht oli riigistatud koos Tuula mõisaga. Riigistamise akt vormistati maaseaduse kui avalik-õigusliku õigusakti alusel. Seetõttu võis selle osas kaebusi esitada administratiivkohtusse. Kassaator vaidles kõnealuse koha riigistamise vastu, sest oli seda kohta metsavahiks olles kasutanud metsavahikohana. Metsade Peavalitsusega tsiviilvahekorda astudes vaieldava koha suhtes tuli kassaatoril kanda vastutust sama õigusliku vahekorra alusel. Seetõttu ei näinud Riigikohus põhjust Rahukogu otsuse muutmiseks ning jättis kaebuse rahuldamata.

1923. aasta otsuse nr 115<sup>42</sup> asjaolude kohaselt oli Henn Pork ostnud 1918. aastal Saksa sõjaväe võimudelt hobuse, mille Tartumaa riigimaade 14. ringkonna valitseja võttis ära ning kandis riigistatud Õru mõisa inventari hulka. Kuna tegemist oli Õru mõisa kupja isikliku omandiga, siis esitas Henn Pork hagi hobuse väärtuse (30 000 marka) hüvitamiseks. Kostja esindaja selgitas Rahukohtunikule, et kuna põllutöoministerium tegutses maaseaduse alusel ja riigi kõrgema võimu esindajana, siis ei allunud asi tsiviilkohtule ning palus hagi läbi vaatamata jätta. Rahukohtunik leidis, et kuna hobune oli Henn Porki isikliku vara hulka kuuluv, siis ei kuulunud see maaseaduse alusel riigistamisele. Kõnealuses asjas ei tegutsenud põllutöoministerium avalik-õiguslikul alusel kui riigi kõrgema võimu esindaja, vaid juriidilise isikuna, kes võttis kodaniku vara oma korraldamiseks. Põllutöoministerium oli ületanud oma pädevuse piirid, mis talle kui avalik-õiguslikule asutusele maareformi teostamiseks anti. Seega rahuldab Rahukohtunik hagi. Rahukogusse esitas kaebuse põllutöoministeriumi esindaja ning rõhutas taas seda, et asi ei allunud tsiviilkohtule. Rahukogu jättis kaebuse rahuldamata. Ka kassatsioonkaebuses Riigikohtule toetus kassaator väitele, et asi ei allunud tsiviilkohtule. Henn Porki hobuse võõrandamisel koos Õru mõisa inventariga oli põllutöoministerium tegutsenud avaliku õiguse alusel. Riigikohus aga rahuldab kaebuse. Maaseaduse § 1 ja § 15 ning maareformi teostamise määrustest selgus, et mõisate, nende maade ja põllumajandusliku vara võõrandamine oli korraldatud riikliku maatagavara loomiseks, millest omakorda tuli varustada väikepõllupidajaid maaga. Sellest järeldus, et võõrandamine leidis aset just riigi huvide kaitsmiseks, kindlustamaks tulevik ja

---

<sup>41</sup> RKTOo 22.02.1923, 63 – ERA 1356.3.60. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Johannes Lutverki esindaja vandeadvokaat Tõnis Kalbuse kassatsioonkaebuse Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Metsade Peavalitsuse nõudes Johannes Lutverki vastu kohast väljatõstmise pärast.

<sup>42</sup> RKTOo 15.03.1923, 115 – ERA 1356.3.60. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas põllutöoministeriumi esindaja vandeadvokaat Nikolai Taltsi kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Henn Porki hagi põllutöoministeriumi vastu 30 000 marga suuruses.

üalpidamine suurele hulgale riigi kodanikele, väikepõllupidajatele. Neil põhjustel oli põllutöoministeeriumi ja selle administratiivasutuste ülesandeks maareformi teostamine avalik-õigusliku, mitte eraõigusliku iseloomuga tegevuse näol. Sellest tekkinud vaidlused said lahendamisele tulla vaid administratiivkohtulikus korras.<sup>43</sup> Järelikult läksid madalama astmete kohtute otsused vastuollu maaseaduse põhimõtetega, mistõttu otsustas Riigikohus Tartu-Võru Rahukogu otsuse koos rahukohtuniku otsusega ära muuta ja lõpetada menetlus tsiviilkohtupidamise korras.

1923. aasta lahendis nr 248<sup>44</sup> pidas Riigikohus vajalikuks tõstatada kohtualluvuse küsimus. Hagi paluti kehtetuks tunnistada rendileping, mille sõlmis põllutöoministeerium Johan Varese. Leping sõlmiti maaseadusega võõrandatud maa suhtes. Nõue esitati põhjendusega, et kõnealust lepingut tehes rikkus põllutöoministeerium maaseadust ja maareformi teostamise määruseid.<sup>45</sup> Poolte vahel oli vaidlus põllutöoministeeriumi tegevuse üle avalik-õiguslike õigusaktide alusel. Sellise tegevuse peale sai kaebusi esitada aga administratiivkohtulikus korras. Seetõttu tühistas Riigikohus kohtupalati otsuse ja lõpetas kohtumenetluse tsiviilkohtule allumatuse tõttu ega analüüsinud poolte materiaalõiguslikke väiteid.

1923. aasta lahendi nr 385<sup>46</sup> asjaolude kohaselt oli Johannes Puusep 1911. aastal otnud endale Kolu kõrtsi hoone Uuemõisa tolleaegse omaniku käest. Pärast seda, kui riik võttis üle Uuemõisa maad, tunnistati Kolu kõrtsi hoone riigi omandiks ja riik kavatses hoones avada teemaja. Seetõttu palus hageja tunnistada enda omandisse kõnealune hoone. Rahukohtunik otsustas asja lõpetada, sest asi ei allunud tsiviilkohtule. Rahukogu leidis aga, et vaidlus käis hoone omandiõiguse suhtes, mistõttu sai seda lahendada tsiviilkohus, mitte administratiivasutused. Seepeale esitas kassatsioonkaebuse põllutöoministeeriumi esindaja ning palus tühistada Rahukogu määrus, sest asi allus justnimelt administratiivasutustele (administratiivkohtule), sest vaidlus oli tekkinud maaseaduse rakendamise tagajärjel. Riigikohus ei nõustunud kassaatori väitega ning selgitas, et mitte kõik vaidlused, mis maaseaduse rakendamise tagajärjel tekkisid ning sellega seotud olid, ei allunud rangelt administratiivkohtutele. Seda kassaatori väidet ei saanud õigeaks pidada tsiviilkohtustuste suhtes, mis Eesti Vabariik pidi tunnistama ja täitma maaseaduse § 3, § 4 ja § 5 alusel.

<sup>43</sup> Riigikohtu tsiviilosakond viitas taaskord ka 1922. aasta lahendile nr 53, vt käesoleva töö alapunkt 1.3, lk 14.

<sup>44</sup> RKTOo 24.05.1923, 248 – ERA 1356.3.60. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Olustvere vallavalitsuse esindaja vandeadvokaat Rein Eliaseri kassatsioonkaebuse kohtupalati otsuse peale Olustvere vallavalitsuse hagi põllutöoministeeriumi ja Johan Varese vastu 8000 marga suuruses.

<sup>45</sup> Riigikohtu otsusest ei nähtunud täpsemalt, milliste sätete rikkumisele kassaator viitas. Kohtuotsus oli lühike ja lakooniline, võib eeldada, et tegemist oli sedavõrd selgelt administratiivkohtule alluva kaasusega, et Riigikohus ei pidanud vajalikuks asja lähemalt analüüsida.

<sup>46</sup> RKTOo 18/25.10.1923, 385 – ERA 1356.3.61. Riigikohus lahendas põllutöoministeeriumi esindaja vandeadvokaat Nikolai Taltsi kassatsioonkaebuse Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Johannes Puusepa hagi põllutöoministeeriumi vastu omandiõiguse tunnistamise pärast.

Kõnealune vaidlus oli tsiviilvaidlus eraisiku ja põllutöoministeeriumi kui riigistatud maade valitseja ja hoolekandja vahel. Vaidluse sisuks oli hoone omandiõigus, mis tõttu allus asi igal juhul tsiviilkohtule. Seetõttu jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata. Lisaks märkis Riigikohus, et sõltumata kassatsioonkaebusest oli Rahukogu rikkunud asjade alluvuse piire nende liigi järgi. Sellist rikkumist oli kassatsioonkohtul õigus parandada ka ilma, et menetlusosalised selle suhtes kaebuse oleksid esitanud. Nõue oli püstitatud kinnisvara (täpsemalt hoone) omandiõiguse suhtes. Selliseid nõudeid ei saanud aga lahendada rahukohtunik esimese astme kohtus, need allusid hoopis Rahukogule. Rahukogu oli aga otsustanud rahukohtuniku otsuse ära muuta ja see tagasi rahukohtunikule otsustada saata. Selline Rahukogu määrus oli seadusevastane ning tuli seetõttu tühistada. Seega otsustas Riigikohus lisaks tühistada Rahukogu otsuse ja lõpetada menetlus kui rahukohtunikule esimese astme kohtus mittealluv menetlus.

1924. aasta lahendis nr 259 tekkis muuhulgas kohtualluvuse probleem. Riigikohus ütles, et põllutöoministeerium ei olnud mitte mingilgi viisil saanud lepingupooleks. Samuti ei olnud põllutöoministeerium kostja õigusjärglane. Kui põllutöoministeerium olekski avaldanud nõusolekut Kauri koha kinnistamise suhtes hageja nimele maaseaduse § 4 alusel, siis ei oleks ta ikkagi astunud mingisugusesse eraõiguslikku vahekorda, vaid oleks tegutsenud avalik-õiguslikku maaseadust rakendava riigivõimu kandjana. Sellisel juhul aga ei saanud esitada tsiviilõiguslikku nõuet. Kaasuse täpsemaid asjaolusid vaata käesoleva töö alapunktist 1.5, lk 31.

1924. aasta lahendis nr 376<sup>47</sup> pidas Riigikohus vajalikuks tõstatada küsimuse kohtualluvusest. Riigikohus leidis, et tegemist oli avalik-õiguslikul alusel tekkinud vaidlusega eraisikute ja riigi võimukandjate vahel, mille lahendamine allus administratiivkohtutele. Riigikohus oli korduvalt märkinud, et maaseadus oli avalik-õigusliku iseloomuga seadus ning seda seadust rakendavad riigiorganid tegutsesid avalik-õiguslikul alusel. Pärandvara jagamise leping surnud Victor Helmerseni pärijate vahel lõi eraõigusliku vahekorra lepingu tegijate, mitte aga nende ja riigiorganite vahel. Kui riigiorganid pidi lubama maaseaduse alusel selle lepingu kinnistamise, siis oli see ikkagi riigiorganite avalik-õiguslik, maaseadusel põhinev kohustus, mille mittetäitmise peale sai nõudeid esitada administratiivkohtusse.

Kohtualluvuse määramise probleem võis aktuaalseks osutuda ka muude probleemidega koos. Siinkohal toob käesoleva töö autor välja lühidalt need kaasused, milles kohtualluvuse

---

<sup>47</sup> RKTOo 25.09/02.10.1924, 376 – ERA 1356.3.63. Tegemist oli põllutöoministeeriumi esindaja vandeadvokaat Nikolai Taltsi kassatsioonkaebuse Kohtupalati otsuse peale Herbert Helmerseni, Aleksander Helmerseni, Blandine Ungern-Sternbergi ja Elsa Stael-Holsteini hagi põllutöoministeeriumi vastu 465 000 marga pärast.

määramine ei olnud kaasuse võtmeküsimuseks. 1922. aasta otsuses nr 216 tõdes Riigikohtu tsiviilosakond, et küsimus, kas Kuusiku koht oli mõisast eraldatud seaduspäraselt, kuulus administratiivkohtus lahendamisele.<sup>48</sup> 1923. aasta lahendis nr 353 selgitas Riigikohus, et põllutööministeeriumi ja Tiina Käsperi vahel sõlmitud rendileping lõi eraõigusliku vahekorra ning kuna vaidlus oli tekkinud selle õigusliku vahekorra ja lepingu suhtes, siis oli tegemist eraõigusliku asjaga, mis allus tsiviilkohtutele.<sup>49</sup>

Valdavalt selgitas Riigikohtu tsiviilosakond kohtualluvuse määramise kohta, et see määrati vastavalt selle järgi, millise huvi (kas era- või avalik-õigusliku) teostamisest kohtuvaidlus tekkinud oli. Arvestada ei saanud sealjuures asjaoluga, kas avalik-õigusliku võimu teostamisel riivati ka erahuvisid, sest enamikel juhtudel see nii ka oli. Kui isikult oli maa võetud maaseaduses sätestatu alusel, siis kadus tal võimalus esitada BES-i alusel omandiõiguse rikkumisest tulenevaid nõudeid, vaid tugineda sai maaseaduse rikkumisele administratiivkohtutes. 1922. aasta lahend nr 53 oli esimene, milles Riigikohtu tsiviilosakond kohtualluvuse määramise põhimõtteid selgitas ning edaspidi viitas Riigikohus ikka ja jälle sellele lahendile. Peaasjalikult arvasin kohtuvaidluse pooled või madalama astme kohus ekslikult, et asi allus tsiviilkohtule, kuigi tegelikult administratiivkohtule. Kahes lahendis (1923. a lahend nr 353 ja sama aasta lahend nr 385) tugines kohtumenetluse osapool just vastupidi sellele, et asi allus administratiivkohtule, kuigi tegelikult tsiviilkohtule. Neil kahel juhul käis vaidlus küll maaseaduse alusel võõrandatud maade üle, kuid need olid tekkinud seoses rendilepingutega. Rendilepingud, mille alusel isikutele maad anti olid selgelt eraõigusliku iseloomuga, mistõttu lahendati vaidlused nende üle tsiviilkohtus hoolimata sellest, et lepingu teiseks pooleks oli riik. Kohtualluvuse küsimuses viitas Riigikohus lisaks maaseadusele ka maaseaduse teostamise määrustele. Mõlemad õigusaktid olid oma olemuselt avalik-õiguslikud. Nende kaasuste pinnalt saab järeldada, et olgugi, et maaseadus oli avalik-õiguslik õigusakt, siis ei saanud alati rangelt väita, et sellest tingitud vaidlused tuli lahendada administratiivkohtus. Ka madalama astme kohtute jaoks ei olnud selline vahetegu alati iseenesest mõistetav ning eksimuse kohtualluvuses tuvastas alles Riigikohtu tsiviilosakond. Kohtualluvuse küsimus ei pruukinud alati olla kohtuasja peamiseks probleemiks, vaid võis arutluse alla tulla ka muude vaidlusaluste küsimuste kõrval.

---

<sup>48</sup> Kuna kaasuse põhiprobleemiks oli võõrandatud mõisa omandiõiguse küsimus siis vt kaasuse kohta täpsemalt käesoleva töö alapunktist 1.5, lk 30.

<sup>49</sup> Kaasuse põhiprobleemiks oli maaseaduse § 22 rakendamine, mistõttu vt kaasuse kohta täpsemalt käesoleva töö alapunktist 1.6, lk 36.

## 1.4 Maaseaduse ajaline ja esimeline rakendusala

Selles alapunktis analüüsitavad kohtulahendid puudutavad peaasjalikult küsimust, millal sai hakata maaseadust rakendama. Maaseaduse § 28 kohaselt jäi seaduse tegelik kehtestamine koos õigusega anda korraldavaid määrusi Vabariigi Valitsuse hooleks. Sätte sõnastusest jääb seega mulje, et maaseadust ei saanudki täies ulatuses selle ilmumisest alates rakendama hakata. Seaduse kehtimahakkamise aeg on sealjuures väga oluline, sest maaseaduse § 2 kohaselt läksid võõrandatav maa ja inventar Eesti Vabariigi omandisse just maaseaduse jõustumise päevast.

1920. aasta lahendis nr 240<sup>50</sup> analüüsis Riigikohtu tsiviilosakond maaseaduse kehtimahakkamist. Esmalt väitis kassaator, et hageja muutis hagi nõude alust ning hagi oli esitatud üleüldse vale isiku poolt ning neid asjaolusid ei olnud Rahukogu arvestanud. Riigikohus ei nõustunud kummagi väitega ning selgitas, et kassaator ei toonud välja, milles hagi aluse muutmine seisnes ning see, kas hagi oli esitatud selleks õigustatud isiku poolt, ei kuulunud enam kassatsioonkohtus arutluse alla. Järgnevalt pidas Riigikohtu tsiviilosakond vajalikuks peatuda Rahukogu otsuse põhjendustel, millele kassaator tegelikult ei olnud kaebuses viidanudki. Nimelt oli Rahukogu oma otsuses väljendanud seisukohta, et hageja ja kostja vahel sõlmitud rendileping Saare mõisa maade suhtes lõppes ning kaotas kehtivuse alates maaseaduse kehtimahakkamisest oktoobris 1919. Riigikohus selgitas, et maaseaduse § 5 küll sätestas, et võõrandatava maa suhtes tehtud rendilepingud kaotasid kehtivuse, kuid maaseaduse § 28 kohaselt jäi Vabariigi Valitsuse ülesandeks maaseaduse tegelik kehtimapanemine ning selleks otstarbeks korraldavate määruste andmine (ehk teisisõnu tänapäevases mõistes rakendussätete kehtestamine). Enne maaseaduse tegelikku kehtimahakkamist ei tohtinud ka riigistamise alla kuuluva maa suhtes tehtud rendilepingud oma kehtivust kaotada. Vabariigi valitsuse poolt 28. jaanuaril 1920 vastu võetud maareformi teostamise määruste §-de 15, 20 ja 21 kohaselt pidi põllutööministeerium kõik võõrandatavad maad üle võtma ja selle kohta akti koostama. Alles ülevõtmise akti koostamisest hakkas kõnealuse mõisa maa suhtes kehtima maaseaduses sätestatu. Kuna selles kohtuasjas ei olnud põllutööministeeriumi poolt Saare mõisa ülevõtmist toimunud ja see mõis jäeti kasutamiseks edasi senisele omanikule, kes maad Mats Külmale rentis, siis ei muutunud hageja ja kostja vaheline rendileping kehtetuks enne, kui see oli määratud lepingus endas. Riigikohus nentis, et lõpptulemusena oli Rahukogu lahendi tulemus õige, kuid selle põhjendused valed.

---

<sup>50</sup> RKTOo 13.10.1920, 240 – ERA 1356.3.57. Tegemist oli Hans Kosessoni kassatsioonkaebusega Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Mats Külma hagi Hans Kosessoni vastu 700 marga pärast.

Selles kohtulahendis väljendas Riigikohtu tsiviilosakond küllaltki ranget seisukohta, et maaseadus võeti küll vastu, kuid seda rakendama ei olnud võimalik hakata enne, kui Vabariigi Valitsus ei olnud kehtestanud täpsemat regulatsiooni. Veelgi enam, Riigikohus sidus maaseaduse rakendamisaja alguse maareformi teostamise määrustes sätestatud administratiivtoiminguga (maa ülevõtmise akti koostamisega).

1920. aasta lahendis nr 255<sup>51</sup> analüüsis Riigikohtu tsiviilosakond samuti maaseaduse §-i 5. Kaebuses tõstatati küsimus, millal muutusid rendilepingud kehtetuks maaseaduse § 5 alusel. Riigikohtu tsiviilosakond selgitas, et ainus paragrahv, mis kohe maaseaduse kehtestamise päevast peale kehtima hakkas, oli maaseaduse § 2. Selle sätte kohaselt läks kogu võõrandatav maa ja inventar Eesti Vabariigi omandisse ning nende eest pidid kuni vara üleandmiseni põllutöoministeeriumile vastutama nende valdajad (endised omanikud, rentnikud ja allrentnikud) kui käsundita asjaajajad. Seega lõppes seniste omanike omandiõigus võõrandatava maa ja inventari suhtes. Rahukogu seisukoht aga oli, et lisaks muutusid samast hetkest kehtetuks ka riigistatava maa suhtes tehtud rendilepingud. Seda tõlgendust Riigikohtu tsiviilosakond õigeks ei pidanud. Kui seadusandja oleks tahtnud, et kõnealused rendilepingud oleksid kehtetuks muutunud alates maaseaduse kehtimahakkamisest, siis oleks ta seda sõnaselgelt seaduses eneses väljendanud, nagu oli tehtud omandiõigusega. Tsiviilõiguses võis omandiõigus üle minna alles ülevõtmisega, seetõttu oli kõnealune olukord tegelikult vastuolus tsiviilõiguse reeglitega. Omandiõigus kui kõige kaugemale ulatuv voli asjade üle oli vaja eraldi regulatsiooniga riigi heaks kindlustada selleks, et vältida pahatahtlikku vallasvara võõrandamist. Maaseaduse § 5 eesmärgiks seevastu oli kõrvaldada kõik kohustused, mis võisid riigile tulla endiste omanike (ja nüüdsete „pidajate“) poolt sõlmitud rendilepingutest. Seega tulenevalt maaseaduse §-st 5 muutusid võõrandatava maa suhtes tehtud rendilepingud kehtetuks alles maa riigipoolse ülevõtmise läbi. Kõnealuses kaasuses ei olnud Roometi talu nr 4 ülevõtmist toimunud (kust antud kaasuses Liisa Pöder nõudis allrentniku Juhan Tääkeri väljatõstmist), mistõttu kehtis rendilepinguline vahekord poolte vahel edasi. Küll aga oli hagejal õigus nõuda kostja väljatõstmist, sest rendileping oli tõepoolest lõppenud. Seda tuli aga teha tavaliste rendilepingu ülesütleamise normide alusel. Pärast ülesütlemistähtaja möödumist ei olnud kostjal enam õigust viibida kõnealuses talus. Seega oli Rahukogu

---

<sup>51</sup> RKTOo 13.10.1920, 255 – ERA 1356.3.57. Tegemist oli Liisa Pöderi kaebusega Viljandi-Pärnu Rahukogu otsusele Liisa Pöderi hagi Juhan Tääkeri vastu rendilepingu kehtetuks tunnistamise pärast. Kuna kaasuses olid vaidluse all endised rendilepingud, siis viitas Riigikohus ka maareformi teostamise määruste sätetele. Vt Riigikohtu neid seisukohti käesoleva töö alapunktist 2.8, lk 77.

rikkunud maaseaduse §-e 2 ja 5 ning BES §-i 4029<sup>52</sup>, mistõttu tuli Rahukogu otsus selles ulatuses (kus jäeti rahuldamata taotlus kostja väljatõstmise osas) ära muuta.

See kohtulahend oli oluline täiendus eelmisele (nr 240), sest olgugi, et maaseadust ei olnud võimalik rakendada enne Vabariigi Valitsuse täiendavate määruste väljaandmist ja veelgi enam enne viimati nimetatud määruses sätestatud maa ülevõtmise akti koostamist, siis oli sellest põhimõttest erand maaseaduse § 2 näol, mis otsesõnu sätestas endiste omanike omandiõiguse lõppemise juba vahetult maaseaduse kehtimahakkamisest. Mõlemal juhul oli Viljandi-Pärnu Rahukogu olnud ekslikult seisukohal, et maaseaduse kehtimahakkamisest alates muutusid kehtetuks ka nende maade suhtes sõlmitud rendilepingud.

1920. aasta otsuses nr 290<sup>53</sup> arvas kassaator, et lisaks tsiviilkohtupidamise seaduse (edaspidi TsKpS) rikkumisele oli Rahukogu rikkunud ka maaseadust ja selle teostamise määruseid.<sup>54</sup> Nimelt oli Rahukogu Kastlatsi õigeusu koguduse ja nõukogu otsuste ja õigeusu piiskopkonna juhtkirja alusel otsustanud, et Johannes Pannel pidi Aleksander Sverevi maadest ja majadest (maad ja majad olid antud talle kasutada seetõttu, et ta oli koguduse preester) lahkuma. Kassaatori sõnul ei olnud Aleksander Sverev seda oma hagis üleüldse nõudnud. Riigikohus selgitas, et oma hagis nõudis Aleksander Sverev esmalt kostjaga sõlmitud pooletera lepingu lõpetamist ja kostja väljatõstmist koos kogu tema vara ja temaga koos elavate isikutega tema käes kasutada olevatest majadest. Hiljem täpsustas hageja, et soovis kostja väljatõstmist ka kõnealuse maa pealt ja ruumidest. Seda aga ei tulnud Riigikohtu sõnul lugeda hagi muutmiseks, sest esialgses hagis nimetatud majad olid vaidlusaluse maa osa ning moodustasid sellega koos ühe kinnisasja. Keelatud ei olnud esitada täiendavaid nõudeid objektide suhtes, mis esialgselt otseselt järgnesid. Järgnevalt selgitas tsiviilosakond, et maaseadust ja selle teostamise määrust ei tulnuks tõlgendada selliselt, et võõrandatava maa suhtes sõlmitud rendilepingud oleks tulnud kehtetuks tunnistada maaseaduse vastuvõtmisest. Nende rendilepingute tühistamise eesmärgiks oli lihtsustada maade riigile minemist ja edasi põlluharijatele jagamist ning kõrvaldada takistused, mille tekitasid maade suhtes sõlmitud rendi- ja muud kasutuslepingud. Ei olnud mingisugust alust arvata, et riik oleks kõnealuseid rendisuhteid soovinud kõrvaldada juba enne seda, kui maa riigi poolt üle võeti. Maaseaduse tegelik kehtimapanemine anti Vabariigi Valitsuse hoolde koos õigusega anda välja korraldavaid määruseid (tulenevalt maaseaduse §-st 28). Tulenevalt maaseaduse §-st 21 said

---

<sup>52</sup> BES § 4029 sätestas iga üürniku õiguse anda asi edasi allüürile, milleks Eesti- ja Liivimaal oli küll vaja üürileandja selgestiväljendatud nõusolek.

<sup>53</sup> RKTOo 03.12.1920, 290 – ERA 1356.3.57. Riigikohtu tsiviilosakonnas oli arutlusel Johannes Panneli kaebus Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Aleksander Sverevi hagis Johannes Panneli vastu väljatõstmise pärast.

<sup>54</sup> Riigikohtu seisukohti seoses maareformi teostamise määrustega vaata käesoleva töö alapunktist 2.8, lk 78.



endised maade omanikud maad edasi vallata kuni maade riigipoolse ülevõtmiseni, kuid nende kohustuseks oli hoolitseda võõrandamisele kuuluva vara säilimise eest. Seega rõhutas Riigikohus ka selles otsuses, et endiste omanike ja rentnike suhted ei lõppenud mitte maaseaduse vastuvõtmisega, vaid sellega, kui maa ka faktiliselt riigi poolt üle võeti.

1922. aasta lahendis nr 140<sup>55</sup> selgitas Riigikohtu tsiviilosakond, et vaidlusalune Kadaka kõrts riigistati koos Maidla mõisaga maaseaduse § 2 alusel selle seaduse kehtima hakkamise päeval 25. oktoobril 1919. aastal. Siis läks üle kõrtsi omandiõigus riigile, mitte alles Maidla mõisa ülevõtmisel 13. aprillil 1920. aastal, nagu ekslikult arvas Rahukogu. Kaasuses tekkis probleem ka seoses enne riigistamist maadel lasunud rendilepingutega, millest lähemalt vt käesoleva töö alapunktist 1.7, lk 41.

1922. aasta lahendis nr 313<sup>56</sup> selgitas Riigikohus esmalt, et kuna nõude esemeks oli kinnisvara, mille omandiõiguse alusel kostja väljatõstmist taotleti ning kohtuasja poolteks olid eraisik ja äriühing, siis oli tegemist eraisikute vahelise tsiviilõigusliku vaidlusega, mida tuli lahendada eraõigusliku BES-i, mitte aga avalik-õigusliku maaseaduse alusel. Seda õiguslikku olukorda ei muutnud asjaolu, et hageja oli vaidlusalused hooned otnud põllutöoministeeriumi käest viimase poolt maaseaduse alusel ülevõetud kinnisvara koosseisust. Tegemist ei olnud maaseaduse alusel võõrandatava ja korraldatava kinnisvaraga riigi võimukandja poolt, vaid lepingutel põhineva tsiviilõigusliku probleemiga eraisikute vahel. Edasi käsitles Riigikohtu tsiviilosakond BES-i § 812, § 813 ning selgitas, et sellise nõude korral, mis oli esitatud kinnisvara omandiõiguse suhtes kolmanda isiku vastu, pidi hageja tõendama, et just tema oli vaidlusaluse vara omanik. Riigikohus jättis kassatsioonkaebuse rahuldamata, kuid tegi Rakvere-Paide Rahukogule ettekirjutuse, et seal võetaks arutlusele riigilõivu maksmise küsimus (nimelt ei käsitletud Rahukogu riigilõivu maksmise küsimust, st ilmselt oli see üleüldse tasumata jäänud).

1924. aasta lahendis nr 680 viitas kassaator ekslikult maaseaduse § 2 rikkumisele, sest säte reguleeris põllutöoministeeriumi haldusalasse kuuluvaid riigistatud maid. Metsade ja nendega ühenduses olevate maade haldamine ei kuulunud aga mitte riigimaade ülema, vaid Metsade Peavalitsuse haldusalasse.<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup> RKTOo 27.04.1922, 140 – ERA 1356.3.59. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Eduard Jürgefeldti kassatsioonkaebuse Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Elise Freimanni hagi Eduard Jürgefeldti vastu väljatõstmise pärast.

<sup>56</sup> RKTOo 30.11.1922, 313 – ERA 1356.3.59. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Türi Tarvitajate Ühisuse esindaja vandeadvokaat Viktor Tombergi kassatsioonkaebuse Rakvere-Paide Rahukogu otsuse peale Türi Tarvitajate Ühisuse hagi Otto Valdmanni vastu korterist ja hoonetest väljatõstmise pärast.

<sup>57</sup> Kaasuse täpsemaid asjaolusid ja lahenduskäiku vt käesoleva töö alapunktist 2.9, lk 103.

Valdavalt lahendas Riigikohtu tsiviilosakond uuritava perioodi otsustes küsimuse, millal tuli hakata rakendama maaseaduse sätteid seoses endiste rendilepingute lõppemisega. Riigikohtu tsiviilosakond sidus algselt selle kehtivusaja täielikult maaseaduse rakendamise määrustes sätestatud administratiivtoiminguga, milleks oli maa ülevõtmise akti koostamine. Juba järgmises samal kuupäeval tehtud otsuses täpsustas Riigikohus, et enne maaseaduse rakendamise määruste kehtimahakkamist sai rakendada vaid maaseaduse §-i 2. Seega ei saanud riigistamise alla kuuluva maa suhtes sõlmitud rendilepingud kaotada kehtivust enne maaseaduse rakendamismääruste vastuvõtmist. Ühes kohtuasjas oli seevastu tegemist tavalise poolte eraõiguslikust vahekorra kerkinud probleemiga, mis tuli lahendada BES-i sätete alusel. Kassaator sattus eksitusse seetõttu, et kinnisasja, mille üle vaidlus käis, oli ta soetanud põllutöoministeeriumilt, kes omakorda oli selle maaseaduse alusel võõrandanud. Nagu näha, siis tuli Riigikohtu tsiviilosakonnal korduvalt selgitada maaseaduse ja maareformi teostamise määruste vahekorda. Riigikohtu tsiviilosakonna kaasustest nähtub, et 1919. aasta kontekstis saab rääkida vaid maaseaduse alusel võõrandamise alla kuuluvate maade ja inventari omandi üleminekust Eesti Vabariigile, kuid mitte maaseaduse alusel maade jagamisest selleks õigustatud isikutele, mis oli teiseks maareformi olemusse kuuluvaks protsessiks.<sup>58</sup> Sarnaselt kohtualluvuse probleemidele, siis ka maaseaduse kehtivusala määramisel rakendas tsiviilosakond paralleelselt maaseadust ja selle rakendamise määrusi.

## **1.5 Maaseaduse alusel võõrandatud mõisate omandisuhted**

Selles alapunktis analüüsitavad kaasused puudutavad mõisate omandiõiguse küsimusi. Eelduslikult tuli vaidlused seoses sellega, kas maa omandiõigus oli üle läinud Eesti riigile või mitte, lahendada administratiivkohtutes nagu käesoleva töö alapunktis 1.2.2 selgeks sai. sellegipoolest tuli teatud olukordades seda küsimust lahendada ka Riigikohtu tsiviilosakonnal.

1920. aasta 11. detsembri otsuse nr 250<sup>59</sup> asjaolude kohaselt rentis Suure-Sausti mõisa endine omanik mõisale kuuluva talukoha Jüri Kiirmannile 12. septembril 1918. Koht oli talle rendile antud kuni 1920. aasta jüripäevani. Jüri Kiirmann maksis 100 rubla renti ja hakkas talus tööle. 1918/1919 talvel võeti mõis põllutöoministeeriumi poolt hoolekande alla korratu

---

<sup>58</sup> Veelgi enam, juba enne maaseaduse kehtestamist 1918. aastal võõrandati maid Eesti Vabariigile, kuid sellest lähemalt käesoleva töö ptk-s 2.

<sup>59</sup> RKTOo 11.12.1920, 250 – ERA 1356.3.57. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas põllutöoministeeriumi kassatsioonkaebuse Kohtupalati otsusele Jüri Kiirmanni hagiis põllutöoministeeriumi vastu 741 marga ja 65 penni suhtes.

majapidamise tõttu ning määrati valitseja, kes andis Väljaotsa talu tagasi selle endisele rentnikule. Jüri Kiirmann esitas Tallinn-Haapsalu Rahukogule hagi, milles nõudis Rubenile makstud rendiraha 100 marka ning tasu talus tehtud tööde eest (alates september 1918 kuni mai 1919). Kostja advokaat väitis vastu, et valed olid nii nõude alus kui ka summa ning et hagi oleks tulnud esitada vaidlusaluse koha praeguse peremehe Lassmani vastu. Rahukogu siiski rahuldaski hagi ning põhjendas otsust sellega, et Jüri Kiirmannil tekkis kahju tulenevalt rendilepingu rikkumisest mõisa ülevõtmise tõttu ning et riik kui maa omanik sai Jüri Kiirmanni tehtud töödest kasu. Põllutöoministeeriumi esindaja kaebas otsuse edasi ning selgitas, et hagi esitamise ajal ei olnud riik veel mõisa omanik ning riik, seadnud mõisa hoolekande alla ja määranud sellele valitseja, teostas vaid vaeslastekohtu<sup>60</sup> poolt temale pandud ülesandeid. Mõisate hoolekanne toimus mõisniku arvelt, mistõttu ei oleks saanud nõuet riigi vastu esitada, sest hoolekandja ei vastutanud mitte isiklikult oma varaga, vaid selle objekti varaga, mille üle ta valitses. Kohtupalat kinnitas siiski Rahukogu otsuse (kuid muutis selle põhjendusi) ning selgitas, et vastutus langes põllutöoministeeriumile kui ülevõetud mõisa õiguste kandjale, sest korraldus mõisate valitsemise alla võtmiseks oli antud sama mõisa riigistamiseks riigi huvides, mitte mõisniku erahuvides. Vabariigi Valitsus selgitas, et maaseaduse § 1 ja § 2 alusel said kõik Eesti Vabariigi piirides olevad mõisad ära võetud riikliku maatagavara loomiseks. Võõrandatavad maad anti riigi omandisse ning põllutöoministeeriumit tuli kõiges selles vastutavaks lugeda. Kui mõisaid kuni maaseaduse kehtestamiseni peeti nende omanike arvel, siis tuli järeldada, et omanikul oli õigus pärast kõikide kulude katmist mõisa majapidamisest üle jäävat summat endale saada, kuid omanik ei saanud vastutada, kui kahju tekkis tema süüta ning ta sellest kahju tekkimisest kasu ei saanud. Riigikohtusse pöördus põllutöoministeerium ning väitis, et tema ei olnud kohustatud välja selgitama, kes oli antud asjas tegelik kostja. Teiseks oli põllutöoministeerium seisukohal, et kohtupalat arvas ekslikult, et põllutöoministeerium oli kuni maaseaduse kehtimahakkamiseni Suure-Sausti mõisa õiguste kandja. Riigikohus leidis, et kassaatori esimene väide ei olnud põhjendatud, sest kohtupalat ei heitnud põllutöoministeeriumile ette, et ta ei näidanud ära, kes oli asjas tegelikult kostja. Teise argumendi kohta ütles Riigikohtu tsiviilosakond, et mõisate õiguste kandjaks, mis korratu majapidamise pärast hoolekande alla seati, ei saanud enne maaseaduse kehtestamist olla riik hoolimata sellest, et pärast hoolekande alla võtmist järgnes nende riigistamine maaseaduse alusel. Riigistati kõik mõisad ning sealjuures polnud vahet, kas mõis oli hoolekande alla seatud või mitte. Enne maaseaduse vastuvõtmist võidi

---

<sup>60</sup> Vaeslastekohus oli haldusorgan, kes tegeles mitte ainult orbude ja nende vara üle valvamisega, vaid üldse eestkoste- ja hoolduse järelevalvega. Vaeslastekohtute kujunemise ja ülesannete kohta vt täpsemalt Roosileht, Katrin. Vaeslastekohtud. Tartu 2003, lk 60-67.

maareformi küll ette deklareerida ja kuulutada, millises vormis seda teostada tuli, kuid see asjaolu ei muutnud veel mõisate õiguste kandjaid. Siinkohal tõi Riigikohus välja erinevate poliitiliste jõudude seisukohad sellest, milline pidi olema maareformi sisu. Nimelt arvasid osad, et mõisad tulnuks võõrandada järk-järgult maatarvitajate heaks vastavalt vajadusele;<sup>61</sup> teised pooldasid kõigi mitte veel riigi päralt olevate mõisate riigistamist;<sup>62</sup> kolmandad kõigi maade, nii mõisate kui ka teiste maakohtade (sh mõisatest juba eraldatud talukohtade) riigistamist<sup>63</sup>. See, milliseks pidi maaseadus ja maareform lõplikult välja kujunema, ei olnud veel selge ei Ajutise Valitsuse ametisse astumise ajal, esimese maakorraldusliku deklaratsiooni ilmutumise ega ka mõisate kontrolli alla võtmise ajal. Alles maaseadus lõpetas eramõisate endiste omanike ja pidajate õigused ning sealjuures ei antud seadusele tagasiulatuvat jõudu. Riigikohus jõudis järeldusele, et kõnealuses kohtuasjas tegutses põllutöoministerium seaduse alusel ja seaduse piirides. Riigikohus analüüsis selles otsuses lisaks mõisate korratu majapidamise ja laastamise esimest täiendavat määrust ja mõisate kontrolli alla võtmise määrust ja selle juhtnööre.<sup>64</sup> Lõppkokkuvõttes saatis Riigikohus asja tagasi kohtupalatile uueks otsustamiseks teises kohtukoosseisus.

Selles kaasuses väljendas Riigikohus küll seisukohta, et mõisate riigistamise esimeseks sammuks ei saanud pidada nende hoolekande alla võtmist, küll aga tuleb nentida, et selliselt hoolekande alla võetud mõisaid ei tagastatud tegelikult nende endistele omanikele, sest ennem jõudis kehtima hakata maaseadus ning ka kõigi hoolekande alla võetud mõisate omand läks üle Eesti Vabariigile. Seega muutusid need määrused maareformi alusaktideks justkui tagantjärele. Teiseks on oluline ka märkida seda, et mõisate hoolekande alla võtmise eesmärgiks oli tagada nende säilimine võimalikult väärtuslikuna. Kui sellist hoolekande alla võtmist mitte pidada maareformi osaks, siis tekib paratamatult küsimus sedavõrd suure riikliku sekkumise vajadusest eraomandisse.

---

<sup>61</sup> Tegemist oli Eesti Rahvaerakonna seisukohaga, mille nad esitasid maakomisjonile esitatavas maaseaduse eelnõus. Asutava Kogu II istungjärg: protokollide lisad. (17. juuni - 20. det. 1919. a.). Tallinn: Täht 1919, lk 9-13.

<sup>62</sup> Seda seisukohta väljendas Maaliitu kuulunud Jüri Uluots maaseaduse esimesel lugemisel Asutavas Kogus. Asutava Kogu protokoll 01.08.1919, lk 478.

<sup>63</sup> Tegemist oli Eesti Sotsiaaldemokraatliku Tööliste partei, Sotsiaaldemokraatliku erakonna ja Eesti Tööerakonna ehk radikaalset maareformi pooldavate erakondade maaseaduse eelnõus esitatuga. Asutava Kogu II istungjärg: protokollide lisad, lk 15-17 ja 19-27. Lisaks vaata Eesti kaasaegsete erakondade seisukohtade kohta maaküsimuses Laaman, Eduard. Maaküsimus ja maauuenduskavatsused. Tallinn 1917, lk 67-87; Mägi, Artur. Asutav Kogu maareformi otsustamas. lk 304-308 ja Mägi, Artur, Asutav Kogu maareformi otsustamas (järg), lk 20-25.

<sup>64</sup> Nende kohta vt lähemalt käesoleva töö alapunktid 2.6, lk 67 ja 2.8, lk 77.

1921. aasta lahendi nr 237<sup>65</sup> asjaolude kohaselt jäeti Uue-Suislepa mõisa Kotsama talu nr 5 Viljandi-Pärnu kinnistusjaoskonna ülema otsusega Anna Derfeldeni omandisse kinnistamata põhjusel, et müügilepingu esemeks oleva maakoha müüja Morits Kruedener oli Uue-Suislepa rüütlimõisa omanik. Kõnealune maakohat oli temalt võõrandatud maaseaduse kehtimahakkamisest alates, mistõttu ei saanud ta seda maakohat käsutada. Vandeadvokaat Artur Jung tõi kassatsioonkaebuses välja TsKpS § 129, § 142 p 3, põhiseaduse § 6 ja § 24, seisuste kaotamise seaduse artikli 2, maaseaduse § 1 ja BES § 610 ja § 611 rikkumised. Esmalt väitis Riigikohus, et asjasse ei puutunud kassaatori poolt tehtud kriitika maaseaduse suhtes selle asjakohasuse ning selle headuse või halbuse osas. Samuti ei olnud õige kassaatori selgitus selles osas, et Morits Kruedeneri ei saanud rüütlimõisa omanikuks lugeda, sest nii Uue-Suislepa mõisa kui ka maakoha Kotsama nr 5 võõrandamine toimus 1919. aasta 25. oktoobril ning siis oli Morits Kruedener mõlema omanik. Asjakohased ei olnud ka kassaatori väited seisuste kaotamise seaduse<sup>66</sup> ja põhiseaduse § 6 rikkumisest, sest võõrandamisele kuulusid kõik rüütlimõisad hoolimata nende omanike seisustest (vahet ei tehtud aadli ja teistest seisustest omanike vahel). Üleüldistes huvides pidi seaduste alusel ja seadustes ettenähtud korras olema võimalik vara võõrandada ka omanike tahte vastaselt, mis oligi ette nähtud põhiseaduse §-s 24. Riigikohus ei tuvastanud ka BES-i sätete rikkumist ning selgitas, et maakohat oli lihtsalt mõisast eraldatud osa ning selle igakordsel müümisel ei eraldata seda uuesti ei millestki muust kui esialgsest rüütlimõisast. Viimaks nentis Riigikohus, et Rahukogu oleks pidanud oma järeldusi põhjendama, kuid see ei muutnud asja tulemust sisuliselt, sest Riigikohus ise andis käesolevas otsuses põhjendused edasi. Lõppkokkuvõttes jättis Riigikohtu tsiviilosakond kaebuse rahuldamata.

Selles kaasusest on näha, et mõisaomanik püüdis kinnisvara müüa hoolimata sellest, et maaseadus oli vastuvõetud ja kehtiv. Võib arvata, et mõisnik proovis ära kasutada õiguslikult segast olukorda (eriti kuna maaseaduses eneses sisaldus säte, et selle tegelik kehtimahakkamine sõltus Vabariigi Valitsuse tegevusest). Tegemist oli ka ainsa kaasusega uuritud perioodil, milles kohtuvaidluse pool viitas põhiseaduslikule eraomandi kaitse sättele.

1921. aasta lahendis nr 281<sup>67</sup> jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata esmalt seetõttu, et kassaator oli rendilepingu sõlminud põllutöoministeeriumiga, ilma rendieset kätte saamata. Selleks, et kassaator saanuks kätte rendiobjekti (Põllu vabadikukoha) rendilepingu alusel ja

---

<sup>65</sup> RKTOo 03.11.1921, 237 – ERA 1356.3.58. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Morits Kruedeneri esindaja, vandeadvokaat Artur Jungi kassatsioonkaebust Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Uue-Suislepi mõisa Kotsama talu nr 5 suhtes müügilepingu Anna Derfeldeni nimele kreposteerimise nõude rahuldamata jätmises.

<sup>66</sup> Seisuste kaotamise seadus. 09.06.1920. – RT 1920, 129/130.

<sup>67</sup> RKTOo 30.11.1921, 281 – ERA 1356.3.58. Kassatsioonkaebuse esitas Johan Kingissep Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Johan Kingissepa nõudes Aleksander Kuusiku vastu majast väljatõstmise pärast.

selle täitmiseks, pidanuks ta pöörduma oma lepingujärgse rendileandja poole, mitte kolmanda isiku, kostja, poole, nagu ta oli teinud. Kostja Aleksander Kuusikul puudus lepinguline suhe kassaatoriga ning tema ei olnud rikkunud kassaatori valdust vaidlusaluse kinnistu suhtes. Teiseks väitis Riigikohus, et Rahukogu ei saanud arutada omandiõigust majade suhtes eraldi omandiõigusest maa suhtes, sest maja oli BES § 771 kohaselt lahutamata osa kinnistust, millel see seisis. Maja ja selle all olev maa moodustasid ühe üksuse ning kuulusid sellele, kelle oma oli maa.

Selles kaasuses ei viidanud Riigikohtu tsiviilosakond küll ühelegi maareformi reguleerivale õigusaktile, kuid asja sisust on aru saada, et tegemist oli maareformiga seonduva probleemiga. Asja sisust nähtub, et Aleksander Kuusik oli ilmselt enne maaseaduse kehtestamist olnud vaidlusaluse koha rentnik, kes keeldus kohalt lahkumast pärast seda, kui maa omand oli läinud riigile ning riik oli sõlminud ka uue rendilepingu teise isikuga. Riigikohtu tsiviilosakonna seisukoht oli see, et niisuguses olukorras ei saanud isik hageda mitte isikut, kes takistas tal rendiobjekti kasutamast, vaid hagi tuli esitada hoopis oma rendileandja, riigi, vastu.

1922. aasta lahendis nr 216<sup>68</sup> selgitas Riigikohus, et maaseaduse § 2 kohaselt oli riik võõrandatud maade omanik alates selle seaduse jõustumisest. BES-i suhtes oli maaseadus eriseaduseks, mille sätted muutsid nendega vastuolus olevaid BES-i sätteid. Teiseks tuli asja lahendamiseks vastata küsimusele, kas Gustav Tanneberg oli enne maaseaduse kehtimahakkamist vaidlusaluse koha rentnik või mitte (Rahukogu oli seda küsimust ebaoluliseks pidanud). Riigikohus selgitas, et maaseaduse § 5 alusel tunnistati endised rendilepingud võõrandatava maa suhtes kehtetuteks. Lisaks analüüsis kohus lühidalt kaasuse kohtualluvust.<sup>69</sup> Riigikohtu tsiviilosakond jõudis lõppjärelausele, et vaidlusalune maatükk ei kuulunud maareformi käigus jaotamisele, mistõttu ei saanud Gustav Tannebergil olla mingit eesõigust endise rendilepingu teostamise suhtes.

1923. aasta lahendis nr 324<sup>70</sup> jättis Riigikohtu tsiviilosakond kaebuse rahuldamata ning põhjendas seda järgnevalt. BES § 771 kohaselt oli võõra maa peale ehitatud maja selle maa lahutamata osa ja seetõttu maaomaniku omandis. Järelikult ei saanud rääkida kassaatori omandiõigusest riigi maade peal olevate vaidlusaluste hoonete suhtes. Hagi selgitas hageja,

---

<sup>68</sup> RKTOo 14.09.1922, 216 – ERA 1356.3.59. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Gustav Tannebergi kassatsioonkaebuse Rakvere-Paide Rahukogu otsuse peale põllutöoministeeriumi hagi Gustav Tannebergi vastu väljatõstmise pärast ning Gustav Tannebergi vastuhagi rendiõiguse olemasolu kehtivaks tunnistamiseks ja rendilepingu sõlmimise pärast.

<sup>69</sup> Vt käesoleva töö alapunktist 1.3, lk 21.

<sup>70</sup> RKTOo 13.09.1923, 324 – ERA 1356.3.61. Kassatsioonkaebuse esitas Liisa Reilant Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Metsade Peavalitsuse nõudes Liisa Reilanti vastu väljatõstmise pärast.

et mets ja Surjupera metsavahikoht, kus vaidlusalused hooned asusid, olid Vene kroonu omand, mis läksid automaatselt üle Eesti Vabariigi omandisse. Riigikohus selgitas kostjale, et see asjaolu ei olnud kahtluse all ja puudus vajadus erilise protseduuri järele hoonete ülevõtmiseks. Riigikohus otsustas kaebuse rahuldamata jätta.

Ka selles kaasuses ei viidatud konkreetset maaseadusele, kuid kaasuse sisust nähtub, et kuna juttu oli metsavahikoha omandi üleminekust Eesti Vabariigile, siis oli mõeldud maaseaduse § 2 alusel omandi üleminekut.

1923. aasta lahendis nr 447 selgitas Riigikohus, et hooned, mis maaseaduse § 15 punkti a all märgitud kruntidel asusid, müüdi nende kruntide pidajatele. Selliste kruntide all tuli mõista väikemaade kohti, mis olid antud põliseks pärandatavaks kasutamiseks sellekohase eriseaduse järgi. Kuna kaasuses oli põhiprobleemiks maareformi teostamise määruste rakendamine ning riigile võõrandatud maadel asuva hoonete omandiõigus, siis vt kaasuse asjaolusid ja terviklikku lahendus käesoleva töö alapunktist 2.11, lk 107.

1924. aasta lahendis nr 259<sup>71</sup> tõi Riigikohus esmalt välja Kohtupalati seisukoha, kes leidis, et vaidlus ei tekkinud mitte maade riigistamisega seotud avalik-õiguslikust vahekorra, vaid et tegemist oli eraõigusliku vahekorraga, sest probleem seisnes selles, kellele kuulus Kauri maakoh. Kas kostjale või hagejale, kes selle kostjalt ostanud oli, kuna põllutööministeerium pretendeeris vaidlusalusele maatükile mitte kui hageja, vaid kui kostja omandile. Kohtupalat nimetas seda olulisimaks küsimuseks, samas oma edasistes põhjendustes jättis Kohtupalat selle küsimuse täiesti kõrvale. Riigikohus selgitas, et see küsimus oleks tulnud BES § 812 alusel lahendada kinnistusraamatu kannete järgi. Kannete kohaselt oli kuni maaseaduse kehtima hakkamiseni Kauri koha omanikuks James von zur Mühlen ja pärast maaseaduse jõustumist oli omanikuks Eesti Vabariik (§ 2 alusel). Selle asemel hakkas Kohtupalat analüüsima hageja ja kostja vahelise müügilepingu eellepingut maaseaduse § 4 vaatepunktist ning tunnistas eellepingu põllutööministeeriumi suhtes kehtivaks ja kohustavaks. Pooltevaheline eelleping olevat loonud nende vahel eraõigusliku vahekorra. Kohtupalat ei näidanud aga, kuidas see eraõiguslik vahekord läks üle põllutööministeeriumile. Riigikohus ütles, et põllutööministeerium ei olnud mitte mingilgi viisil saanud lepingupooleks. Kaasuses tekkis muuhulgas ka kohtualluvuse probleem, millest täpsemalt käesoleva töö alapunktis 1.3, lk 20.

---

<sup>71</sup> RKTOo 30.05/05.06.1924, 259 – ERA 1356.3.62. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas põllutööministeeriumi esindaja vandeadvokaat Nikolai Taltsi kassatsioonkaebuse Kohtupalati otsuse peale Jaak Niguli hagi põllutööministeeriumi ja James von zur Mühleni vastu 50 000 marga pärast.

1924. aasta lahendis nr 423<sup>72</sup> rahuldab Riigikohus põllutöoministeeriumi kaebuse ning selgitas, et BES § 868 p 6 alusel kaotas kinnisvara omanik oma omandiõiguse muuhulgas ka siis, kui kõnealune kinnisvara võõrandati eriseaduse alusel riigile. BES § 3004 märkuse 2 kohaselt olid seadusest tulenevad asjaõigused kehtivad ka ilma kinnistusraamatu kandeta. Järelikult kehtis see ka omandiõiguse kohta. Maaseaduse § 1 alusel võõrandati teatud liiki maad Eesti Vabariigi kasuks ning need läksid sama seaduse § 2 alusel seaduse jõustumisest alates Eesti Vabariigi omandisse. Sellega kaotasid endised maaomanikud oma omandiõiguse. BES § 809-813 andsid kinnisvara omanikule õiguse nõuda tema poolt omandatud vara kinnistusraamatusse kandmist selliselt, et kui omandiõiguse üleminek sellekohase eriseaduse läbi toimus, siis endise omaniku nõusolekut kinnistusraamatu kande tegemiseks vaja ei läinud. Olgugi, et maaseaduses ja maareformi teostamise määrustes ei olnud ette nähtud maade kinnistamise korda, siis eeltoodu põhjal ei saanud olla kahtlust, et ei leidunud takistusi maaseaduse alusel Eesti Vabariigi omandisse läinud kinnisasjade kinnistusraamatusse kandmisel. Kande tegemist ei saanud välistada ka see, et maaseaduse §-s 9 ja §-s 10 mainitud eriseadused polnud veel välja antud ja et sundvõõrandamise korral tuli võõrandamise eel maksta endisele omanikule tasu (BES § 868 p 6). Maaseaduse kui BES-i vastavat sätet tühistava eriseadusega oli tasumaksmise küsimus edasi lükatud kuni vastava eriseaduse väljaandmiseni. Kõnealuste maade peal lasuvate kohustuste küsimuse lahendamine olenes aga omakorda tasumaksmise küsimuse otsustamisest, mistõttu ka see tuli edasi lükata. Ekslikuks tuli lugeda Rahukogu väide, et maaseaduse §-del 1 ja 2 oli pelgalt deklaratiivne iseloom, sest maaseaduse kehtimahakkamisest alates olid endised omanikud kaotanud omandiõiguse võõrandatud maade suhtes. Omandiõigus ei läinud Eesti Vabariigile üle mitte põhimõtteliselt, vaid tegelikult ja vahetult. Riigikohus jõudis järeldusele, et Rahukogu määrus oli vastuolus maaseaduse §-dega 1 ja 2 ning tühistas selle ja saatis asja tagasi samale Rahukogule otsustamiseks teises kohtukoosseisus.

Selleks, et lahendada rendilepingutega seonduvaid vaidlusi, oli vaja siiski kindlaks teha, kes oli vaidlusaluse rendikoha omanik. Neis kaasustes kordas Riigikohtu tsiviilosakond juba varem välja öeldud seisukohta, et maaseadus oli eriseaduseks BES-ile, mistõttu tuli nende kahe sätete konkurentsi olukorras lähtuda just maaseadusest. Teisest küljest kui mingisugune asjaolu ei olnud maaseaduses reguleeritud, kuid selline eluline olukord tuli kohtul lahendada, siis tuli just tugineda BES-i sätetele, muuhulgas jälgides, et need oleksid kooskõlas

---

<sup>72</sup> RKTOo 02.10/16.10.1924, 423 – ERA 1356.3.63. Kassatsioonkaebuse esitas põllutöoministeeriumi esindaja vandeadvokaat Nikolai Talts Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale erakaebuse asjas Tartu-Võru kinnistusjaoskonna ülema otsuse peale Karste rüütlimõisa Eesti Vabariigi nimele kinnistamisest keeldumise pärast.



maaseaduse eesmärgiga (nt maade kinnistamise kord kaasuses nr 423). Kui eelmistes alapunktides analüüsitud kaebustes madalama astme kohtud pigem lähtusid sellest, et maaseaduse kõiki sätteid sai kohe rakendada, siis hilisemates kaasustes on madalama astme kohtud vastupidi püüdnud eitada kõikide sätete rakendamisevõimalust. Riigikohus märkis ka seda, et olgugi, et enne maaseaduse kehtimahakkamist käisid pidevad arutelud selle üle ning kuulutati välja ka see, kuidas maareform läbi viia tulnuks, siis sellegipoolest ei saanud enne nimetatud seaduse kehtimahakkamist lähtuda olukorrast, et nii või teisiti võtab riik maa endale. Seega lähtuda tuli alati kehtivatest õigusaktidest v.a kui neile polnud antud tagasiulatuvat jõudu, mida maaseadusele antud ei olnud. Õiguspärane ei olnud lähtuda sellest, et kui mõis oli hoolekande alla võetud, siis võis juba pidada mõisaomanikuks, kellel lasusid mõisaga seotud õigused ja kohustused, riiki, sest nii või teisti pidi mõisate omand tulevikus riigile minema. See näitab selgelt, et Riigikohus lähtus konkreetsel ajahetkel olnud õiguslikust olukorrast ehk kohtulikult tuli kaasused lahendada juriidiliselt korrektselt- ei saanud lähtuda tulevikus toimuvatest sündmustest olgugi, et kaasuse Riigikohtus lahendamise ajaks oli maaseadus juba vastuvõetud ja kehtiv. Neis kaasustes leidis ka uuritaval perioodil tsiviilosakonna kohtupraktikas esitatud ainus põhiseadusele tuginev argument, mis ei osutunud aga piisavalt tugevaks, sest eraomandi võõrandamine oli lubatud seaduse alusel, seaduses sätestatud korras avalikkuse huvides, mida maaseaduse alusel maade võõrandamine ka oli.

## **1.6 Endistele rentnikele maade andmine**

Maaseaduse § 22 kohaselt anti eesõigus riigistatud maade saamiseks nende talude rentnikele, mis maaseaduse kehtimahakkamiseni olid väiketaludena rendil. Samas jäeti riigile õigus neid maid uuesti kruntida. Selles peatükis analüüsitavad kaasused käsitlevadki nimetatud sätte rakendamist Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas.

Riigikohtu tsiviilosakond jättis 1921. aasta lahendis nr 40<sup>73</sup> rahuldamata Johannes Truveri kassatsioonkaebuse. Esmalt tõi kassaator välja selle, et Rahukogu rikkus TsKpS §-e 81<sup>1</sup>, 82<sup>1</sup> ja 369 sellega, et jättis üle kuulamata kostja poolt väljatoodud tunnistajad, kes saanuks tõendada seda, et just tema rentis Kangru renditalu ning et nimetatud koht oli justnimelt

---

<sup>73</sup> RKTOo 23.02.1921, 40 – ERA 1356.3.58. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Johannes Truveri kassatsioonkaebuse Rakvere-Paide Rahukogu otsuse peale Rakvere metskonna metsaülema nõudes Johannes Truveri vastu Hõbekatku kohast väljatõstmise asjas.

talukoht ja hooned sellel olid ehitatud taluhooneteks. Asja sisulisel lahendamisel omas tähtsust fakt, kas kostja Johannes Truver elas Hõbekatku talus või Kangru renditalus, sest viimast oli tal maaseaduse § 22 alusel õigus edasi rentida. Kassaatori väitel ei pidanud Rahukogu neid tunnistusi oluliseks, ometi oli kohtuotsuse põhjendustes kirjas, et asjaolu, mille tõendamiseks tunnistajate ülekuulamist taotleti, omas asja lahendamisel tähtsust ning kostja ei suutnud seda asjaolu tõendada. Kuna kaasuses tekkis probleem ka seoses rendilepinguga, siis vt sellekohast analüüsi käesoleva töö alapunktist 2.8, lk 81.

1922. aasta lahendis nr 113<sup>74</sup> jättis Riigikohtu tsiviilosakond kaebuse rahuldamata. Riigikohus selgitas, et maaseaduse § 22 reguleeris õiguslikku olukorda väiketalude suhtes, mille koosseis moodustas põllust, heinamaast, karjamaast jms koosneva põllumajandusliku üksuse. Kõnealuses kohtuasjas koosnes vaidluse all olev kinnisvara majast ning selle kõrval olevast 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub> vakamaast maast Delaware renditalu maadest, mis olid kassaatori käes kasutamisel. Seega ei vastanud selline kinnisvara maaseaduse §-s 22 ettenähtud väiketalu mõistele<sup>75</sup>, mistõttu loobus Rahukogu õiguspäraselt kõnealuse seadusesätte kohaldamisest asja lahendamisel.

1922. aasta lahendis nr 114<sup>76</sup> lahendas Riigikohtu tsiviilosakond eelmisele kaasusele sarnase olukorra, kuid pisut teistsuguse nurga alt. Kassaator selgitas kaebuses, et Rahukogu tõlgendas maaseaduse §-i 22 ekslikult ning et põllutöoministeerium ei tohtinud Jaan Antsoni käes olevat maad hagejale rendile anda. Riigikohus leidis, et kassatsioonkaebus ei olnud piisavalt põhjendatud. Rahukogu otsusest selgus, et Rahukogu ei eitanud maaseaduse § 22 rakendamist kõnealuses situatsioonis, vaid leidis, et väikemaapidajate rendilepingute pikendamine riigistatud maade kohta ei kehtinud, mis oli ka õige seisukoht (tulenevalt väikemaapidajate rendilepingute pikendamise seaduse<sup>77</sup> § 1 märkusest 1). Erinevalt kassaatori arvamusest ei olnud Rahukogu oma otsuses väitnud ka seda, et maaseaduse § 22 kehtis ainult selliste väiketalude kohta, mis olid renditud otse mõisnikult. Kuna kassaatori teine väide puudutas kohtualluvuse temaatikat, siis on seda käsitletud käesoleva töö alapunktis 1.3, lk 16.

1922. aasta lahendis nr 333<sup>78</sup> tegeles tsiviilosakond kassatsioonkaebusega, milles kaebaja Juhan Sang selgitas, et Rahukogu jättis hindamata ja arvesse võtmata riigimaade ülema kirja

---

<sup>74</sup> RKTOo 16.03.1922, 113 – ERA 1356.3.59. Tegemist oli Jaan Vilgatsi kassatsioonkaebusega Viljandi-Pärnu Rahukogu otsusele Juhan Isanda hagi Jaan Vilgatsi vastu väljatõstmise pärast.

<sup>75</sup> Maaseaduse §-s 22 ei sisaldunud täpsustust selle kohta, milline oli väiketalu. Riigikohus ei toonud samuti sõnaselgelt välja, mille alusel ta väiketalu mõiste sisustas.

<sup>76</sup> RKTOo 16.03.1922, 114 – ERA 1356.3.59. Riigikohus lahendas Jaan Antsoni kassatsioonkaebuse Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Juhan Isanda hagi Jaan Antsoni vastu väljatõstmise pärast.

<sup>77</sup> Seadus väikemaapidajate rendilepingute pikendamise kohta. 17.03.1921 – RT 1921, 20.

<sup>78</sup> RKTOo 23.11.1922, 333 – ERA 1356.3.59. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Juhan Sanga kassatsioonkaebuse Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Hendrik Kaelase nõudes Juhan Sanga vastu 19 500 marga pärast.

ringkonna valitsejale.<sup>79</sup> Kirjast selgus, et ametliku korralduse alusel pidi tema endale saama pool endise koha peal kasvanud rukkist (teise poole pidi saama hageja). Seesugune otsus oli aga vastuolus põllutööministri määrusega riigistatud mõisates enne maade väljaandmist külitud talivilja- ja heinapõldude kasutamise kohta,<sup>80</sup> mille alusel oli tal õigus saada nii palju rukkist, kui ta külvanud oli. Viimaseks tõi kassaator välja, et maaseaduse § 22 ja § 15 kohaselt ei tohtinud temalt üleüldsegi kohta ära võtta. Riigikohus selgitas, et kõnealusest riigimaade ülema kirjast ei selgunud, et üleüldse oleks tehtud mingi korraldus rukki osas. Kirjas avaldas riigimaade ülem arvamust, et küsimus tuli kuidagiviisi lahendada, kuid mingisugust lõplikku otsust lahenduse sisu kohta seal ei olnud. Olgugi, et Rahukogu seda tõendit oma otsuses ei hinnanud, siis ei olnud see asjaolu määrav, sest dokumendis ei sisaldunud midagi sellist, mida kassaator sealt välja luges. Kassaatori poolt viidatud põllutööministri määrus rukki külvi ja lõikuse suhtes kohaldus vaid õiguspäraste rentnike ja asunike kohta, mitte nende puhul, kes endistelt kohtadelt välja tõsteti. Kassaatori viimase väite kohta ütles Riigikohus, et hageja ei nõudnud kostjalt mitte lepingujärgset tasu, vaid kahju hüvitamist, mis tekkis rukki segunemise ja äravedamise tagajärjel. Maaseaduse § 22 ja § 15 ei omanud kõnealuses asjas tähtsust, sest pooled ei vaielnud maapidamise õiguse üle ja riigimaade ülem ei saanud enam teha korraldusi maade üle, mis metsade peavalitsusele olid üle antud. Riigikohus jättis kassatsioonkaebuse rahuldamata.

1923. aasta lahendi nr 240<sup>81</sup> kohaselt palus kassaator kaebuses tühistada Rahukogu otsuse, sest kohus tegi tunnistajate ütlustest valejäreldusi ja jättis need üldse tähelepanuta. Lisaks arvas kassaator, et Rahukogu rikkus maaseaduse §-i 22. Riigikohus selgitas, et ühestki dokumendist ei selgunud, et Rahukogu oleks teinud tunnistajate ütlustest valesid järeldusi. Kassaatori sellekohased väited näitasid lihtsalt seda, et ta tõlgendas neid ütluseid Rahukoguga erinevalt. Järgnevalt leidis Riigikohus, et ei olnud tõendatud, et kassaator oleks maaseaduse § 22 alusel vaidlusaluse koha omale saanud, mistõttu ei omanud tähtsust ka küsimus, millisel õigusliku alusel oleks Jaan Kass riigilt maad saanud. Kostja sai vaidlusalused ruumid ajutiseks kasutamiseks ringkonnavalitsejalt ja nende ruumide suhtes puudus õiguslik vahekord riigi ja kassaatori vahel, mis oleks talle andnud õiguse nõuda kostja väljatõstmist ruumidest.

---

<sup>79</sup> Igasse maakonda määrati riigimaade ülem, kes jagas maakonna omakorda ringkondadeks. Igasse ringkonda määrati ringkonna valitseja, kes juhendas ja kontrollis tema ringkonnas asuvate mõisate valitsejate tegevust. Virma, Feliks, lk 125.

<sup>80</sup> Põllutööministri määrus riigistatud mõisates enne maade väljaandmist külitud talivilja- ja heinapõldude kasutamise kohta. 18.06.1920, nr 4199. RT II 1920 95/96.

<sup>81</sup> RKTOo 17.05.1923, 240 – ERA 1356.3.60. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Jaan Kassi esindaja vandeadvokaat Artur Jungi kassatsioonkaebuse Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Jaan Kassi hagi Sergei Mäeotsa vastu väljatõstmise pärast.

1923. aasta lahendis nr 353<sup>82</sup> tõi Riigikohtu tsiviilosakond esmalt välja Rahukogu seisukoha. Rahukogu oli asja sisuliselt lahendades leidnud, et Ado Käsper oli vaidlusaluse talukoha pidamise oma eluajal Jüri Kraanikule üle andnud, kes kuni hagi esitamiseni oli seda ka faktiliselt vallanud. Riigikohus leidis, et see Rahukogu järeldus ning selle aluseks olevate tõendite hindamine kuulus asja sisusse ning seetõttu ei saanud seda kassatsiooni korras arutada. Rahukogus palus kostja Tiina Käsper üle kuulata, kui kohus seda vajalikuks pidas. Riigikohus selgitas, et tõendite hindamise otstarbekohasuse eelhindamine (st kas tõendit oli vaja esitada või mitte) ei kuulunud kohtu ülesannete hulka. Vaidluse peamiseks küsimuseks oli see, et kes oli Audru valla Mardijurna talu nr 44 koha rentnikuks ning kellega pidi põllutöoministeerium maaseaduse § 22 ja maareformi teostamise määruste kohaselt rendilepingu sõlmima. Seda oli aga Rahukogu oma otsuses käsitlenud ning see kuulus asja sisu juurde, mistõttu kassatsioonikorras ei saanud seda ümberhinnata. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata.<sup>83</sup>

Maaseaduse § 22 andis endistele väiketalude rentnikele eesõiguse riigistatud maade saamiseks, kuid see ei tähendanud automaatselt seda, et need isikud ka maad riigilt said (sama maa peale võis pretendeerida isik, kellel oli suurem eesõigus maad saada). Selles alapunktis analüüsitud kaasustest on näha, et väiketalude rentnikel oli aga vastupidine ettekujutus ning eeldati, et kui nad varem konkreetset väiketalu rentisid, siis oli neil see õigus igal juhul ka edaspidi.

## **1.7 Enne riigistamist maadel lasunud rendilepingud**

Selles alapunktis analüüsimisele tulevad kaasused käsitlevad sarnaselt eelmisele alapunktile rendilepinguid, mis olid sõlmitud maaseaduse alusel võõrandatavate maade suhtes. Erinevus eelmisest alapunktist seisneb aga selles, et üldreeglina kaotasid endised rendilepingud maaseaduse jõustumisest alates kehtivuse (maaseaduse § 5), kuid neid võis ka uuendada rentniku soovil. Eelmises alapunktis analüüsitu käsitleb aga olukorda, kus endistel rentnikel oli eesõigus riigilt maasaamise suhtes.

---

<sup>82</sup> RKTOo 27.09.1923, 353 – ERA 1356.3.61. Tegemist oli Tiina Käsperi esindaja vandeadvokaat J. Leesmenti ja Põllutöoministeeriumi esindaja vandeadvokaat Nikolai Taltsi kassatsioonkaebusega Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Jüri Kraaniku hagi Tiina Käsperi ja Põllutöoministeeriumi vastu rendilepingu kehtetuks tunnistamise asjas.

<sup>83</sup> Kaasuses lahendas Riigikohtu tsiviilosakond ka kohtualluvuse määramisega seonduva probleemi, mille kohta täpsemalt vt käesoleva töö alapunktist 1.3, lk 21.

1920. aasta 13. oktoobri otsuses nr 235<sup>84</sup> palus kassaator kassatsioonkaebuse rahuldada esiteks seetõttu, et mõis, millest hageja teda välja tahtis tõsta, oli maaseaduse alusel saanud riigi omaks ning riik oli selle hagejalt ka üle võtnud. Teiseks oli hageja küll taotlenud kassaatori väljatõstmist, kuid lisaks sellele oleks ta pidanud eelnevalt nõudma ka teenistuslepingu lõpetamist. Riigikohus selgitas esmalt, et maade ja mõisate riigi omandisse minek ei muutnud iseenesest maa endise omaniku ja tema tööliste ning teenijate vahel sõlmitud teenistuslepingute alusel tekkinud õiguslikku olukorda. Kõnealune kohtumenetlus sai alguse 9. detsembril 1919. aastal ning selleks ajaks oli hageja mõis veel riigi poolt üle võtmata. Seega oli hagejal õigus oma teenija vastu hagi esitada ning nõuda tema väljatõstmist korterist. Menetluse lõpetamiseks ei andnud põhjust asjaolu, et 16. aprillil 1920. aastal võeti hageja mõis riigi poolt üle, sest tsiviilkohtumenetluse aluseks tuli võtta faktiline ja õiguslik olukord hagi esitamise aja seisuga. Lühidalt mainis Riigikohtu tsiviilosakond ka seda, et asjakohane ei olnud kassaatori teine väide, sest teenistuslepingu lõpetamise taotlus ei pruukinud olla seotud isiku väljatõstmisega rendikohast. Eriti käesoleval juhtumil, kus teenistusaeg oli lepingu ülesütlemise tõttu juba lõppenud.

1921. aasta otsuses nr 61<sup>85</sup> rakendas Riigikohtu tsiviilosakond muuhulgas maaseadust. Riigikohus pidas ekslikuks Rahukogu väidet, et maaseaduse alusel muutusid kõik riigistatud maa suhtes sõlmitud rendilepingud tühiseks ning et hagejal ei olnud endise rendilepingu alusel enam mingisugust õigust vaidlusaluse maa suhtes. Maaseaduse § 5 alusel ei tunnistatud rendilepingud mitte tühiseks, vaid need lõpetati, kusjuures põllutööstusministeeriumil oli õigus neid uuendada. Lisaks tulenevalt maaseaduse §-st 9 maksti lepingute ennetähtajalise lõpetamise eest tasu. Tulenevalt maaseaduse §-st 22, oli endistel rentnikel eesõigus oma rendikohta saada uuesti rendile uuelt omanikult - riigilt. Riigikohus rahaldas selle kassatsioonkaebuse, sest Rahukogu oli rikkunud nii maaseadust kui ka mõisamaade kontrolli alla võtmise määrust ja selle lähemaid juhtnööre.<sup>86</sup>

1921. aasta lahendis nr 195 viitas Riigikohus, et Rahukogu oli õigesti järeldanud, et maaseaduse alusel lõppes rentniku endine kokkulepe endise mõisaomanikuga. Uut kokkulepet

---

<sup>84</sup> Tegemist oli Jüri Ilvese kassatsioonkaebusega Tartu-Võru Rahukogu otsusele, mis puudutas Ernst Manteufeli hagi Jüri Ilvese vastu korterist väljatõstmise asjas.

<sup>85</sup> RKTOo 04.03.1921, 61 – ERA 1356.3.58. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Villem Malmsteini kassatsioonkaebuse Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Villem Malmsteini nõudes Maydeli ja Mart Paalbergi vastu väljatõstmise pärast.

<sup>86</sup> Mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse ja selle lähemate juhtnööride rikkumisest vt lähemalt käesoleva töö alapunkt 2.5, lk 64.

ei olnud kassaator aga sõlminud, mistõttu tal puudusid õigused vaidluse all oleva maa suhtes.<sup>87</sup>

1922. aasta lahendis nr 109<sup>88</sup> tõid kassaatorid esmalt välja asjaolu, et Rahukogu selgitas väärtalt asjaolu, nagu oleksid kostjad 1921. aasta suvel heinategemise ajal vaidlusaluse puiestiku hagejalt omavoliliselt kasutamiseks ära võtnud. Puiestik oli kassaatorite sõnul kruntide nr 19 ja 20 piirkonnas, mis 6. mail 1921 anti Tartumaa riigimaade valitseja poolt maaseaduse § 21 p 1 alusel kostjatele määratud kruntidena, kasutamiseks kätte. Teiseks ei olnud vaidlusalune puiestik hagejale rendile antud, vaid tal oli kohustus selle suhtes sõlmitud rendilepingu järgi puiestiku üle järelevalvet teostada. Kõnealune kohustus lõppes aga niipea, kui puiestik anti üle kasutamiseks selle seaduslikule pidajale. Viimasena tõid kassaatorid välja, et Peeter Tüüdel puudus nõudeõigus, sest Vedu mõisa puiestik ei olnud kunagi tema kätte pidamiseks antud ega pidamiseks olnud. Riigikohus pidas vajalikuks lahendada esmalt küsimuse, kuidas iseloomustada hageja Peeter Tüüde suhet vaidlusaluse puiestikuga. Rendilepingu kohaselt anti puiestik Peeter Tüüde järelevalve ja hoole alla. Ta pidi vastutama selle eest, et rendi lõppedes oleks tagatud puude ja taimede säilimine ja nende rikkumatus ning ta sai selle eest tasu. Seetõttu ei saanud Riigikohus nõustuda kassaatorite väitega, et tegemist oli lihtsalt hagejal lasuva järelevalvekohustusega, mida võis lõpetada rentija ühepoolset ning anda puiestik rendile edasi ilma Peeter Tüüdelt küsimata. Puiestee kohta käiv tingimus oli osa rendilepingust, mida tuli teostada koos rendilepinguga. Seda ei tohtinud tõlgendada rendilepingust eraldiseisvana. Kui põllutöoministeerium Peeter Tüüdega rendilepingu sõlmis, astusid nad eraõiguslikku rendivahekorda BES § 4047 jj ning maareformi teostamise määruste § 123 järgi. Neil põhjustel märkis Riigikohus, et Peeter Tüüde suhe vaidluse all oleva puiestikuga oli kohtulikult kaitstav. Teiseks tuli Riigikohtul lahendada küsimus, kas puiestik oli hagejale 6. mai 1921. aastal ka tegelikult kätte antud ning seega ka tema pidamisel. Rahukogu oli küsimusele vastanud jaatavalt ning tuginenud tunnistajate ütlustele. See asjaolu kuulus kohtuasja sisu juurde, mistõttu ei kuulunud see kassatsiooni korras arutlusele, kuid Riigikohus nentis, et keegi polnud tõstatanud ka kahtlust nende tunnistajate ütluste tõesuse osas. Kolmandaks tõi Riigikohus välja, et lahendada tuli küsimus, mis tähendus tuli anda asjaolule, et 6. mail 1921. aastal anti põllutöoministeeriumi esindaja poolt kassaatoritele krundid nr 19 ja 20, mille piirkonda Tartu riigimaade ülema tunnistuse kohaselt kuulus Vedu mõisa puiestik. Riigikohus selgitas, et kõnealuste kruntide

---

<sup>87</sup> Vt kaasuse asjaolusid ja täpsemat analüüsi käesoleva töö alapunktist 2.8, lk 85.

<sup>88</sup> RKTOo 16.03.1922, 109 – ERA 1356.3.59. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Jaan Ritso ja Emil Smironini kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Peeter Tüüde hagi Jaan Ritso ja Emil Smironini vastu Vedu mõisa puiestiku rikutud valduse taastamise pärast.

väljaandmine kassatoritele ei tähendanud iseenesest veel seda, et neile anti ka puiestik, hoolimata asjaolust, et see asus kruntide piirkonnas. Sel momendil oli puiestik veel Peeter Tüüde käes, mispärast polnud võimalik teostada faktilist puiestiku üleandmist kassaatoritele ilma, et see oleks Peeter Tüüdelt ära võetud (st saadud temalt nõusolek puiestiku üleandmiseks). Hoolimata sellest ei olnud põllutöoministeeriumi esindaja õigustatud puiestikku Peeter Tüüdelt ära võtma nagu oli tehtud käesoleval juhul. Neil põhjustel jõudis Riigikohus järeldusele, et Rahukogu oli asja õigesti kvalifitseerinud kui hageja valduse omavolilise rikkumise kostjate poolt, mille tagajärjed tuli kõrvaldada kohtulikul teel, ning jättis kassatsioonkaebuse rahuldamata.

1922. aasta lahendis nr 163<sup>89</sup> jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata järgnevatel põhjustel. Esmalt vaidlesid kassaatorid vastu asjaolule, et rendileping, mis algelt sõlmiti Molly Grohmanni ja Jaan Jürgesteini vahel, oli läinud üle kohtuvaidluse osapooltele. Selle seisukoha esitasid kassaatorid esmakordselt alles kassatsioonkaebuses, mistõttu ei kuulunud see asjaolu kassatsiooni korras arutlusele. Sellest hoolimata tugines hageja oma nõudes maaseaduse §-le 5 ja põllutöoministeeriumiga sõlmitud rendilepingule. Kostjate suhtes selgitas nende esindaja vandeadvokaat Leesment Rahukogus, et kostjad olid Jaan Jürgensoni testamendijärgsed pärijad, kes reaalselt vaidluselust kohta pidasid. Seetõttu oli põhjendamata kostjate seisukoht, et hagi oleks tulnud esitada Jaan Jürgensteini pärandvara suhtes, sest testament oli selleks ajaks veel kohtulikult kinnitamata. Kohtulik pärimisõiguste kinnitamine olenes aga pärijate tahtest ega olnud seetõttu pärijaks tunnistamise eelduseks. Hageja sai maa rendile põllutöoministeeriumilt, kes ei vaielnud sellele asjaolule vastu. Hageja oli kostjatega omakorda rendisuhetes, kuid sealjuures eitasid kostjad hageja õiguseid, mistõttu oli põhjendatud nende vastu hagi esitamine. Asjaolu, et kostjatel oli maja vaidlusalusel maal, ei andnud neile õigust kasutada maad, mis põllutöoministeeriumi poolt oli renditud hagejale.

Selle kaasuse näol oli tegemist tavalise tsiviilvaidlusega. Maareformiga seondus kohtuasi niivõrd, kuivõrd hageja viitas tõendina maaseaduse §-le 5 ja põllutöoministriga sõlmitud lepingule, et tema oli maade õigustatud rentnik. Endise allrentniku pärijad hageja rendiõigust ei tunnistanud ning valdasid maad ilma õigusliku aluseta, mistõttu nõustus Riigikohtu tsiviilosakond madalama astme kohtute seisukohaga hagi rahuldada. Määravaks sai see, kellega oli põllutöoministeeriumil rendileping sõlmitud ning sealjuures polnud vahet, kas kolmandatel isikutel oli eelnevalt vaidlusalusel maale midagi ehitatud või mitte.

---

<sup>89</sup> RKTOo 11.05.1922, 163 – ERA 1356.3.59. Riigikohtu tsiviilosakond käsitles Kai ja August Möldereri kassatsioonkaebust Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Christjan Grohmanni hagi Kai ja August Möldereri vastu väljatõstmise pärast.

1922. aasta lahendi nr 245<sup>90</sup> asjaolude kohaselt ei allunud Gustav Albinus Järvamaa esimese ringkonna riigimaade valitseja korraldusele vabastada Liivaku mõisa peahoone tagumine tuba ning anda see üle sama mõisa asunikule Gustav Petersonile. Rahukohtunik rahuldab nõude. Rahukogu omakorda selgitas, et korteri tuba tuli üle anda Gustav Petersonile, kes pidi elama mõisa aidas korteri puudumise tõttu. Seda nõudis põllutöoministeerium korteri lahendamise komisjoni otsuse alusel. Kostja Gustav Albinus väitis, et tema otsuse suhtes nõusolekut polnud andnud ning see ei olnud tema suhtes kohustav. Lisaks, elas Gustav Peterson juba kaks aastat korteris ning ainult suviti mõisa aidas. Seetõttu otsustas Rahukogu otsuse ära muuta ja hagi rahuldamata jätta. Kassatsioonkaebuses palus põllutöoministeeriumi esindaja otsuse maaseaduse § 1 ja § 8 ning maareformi teostamise määruste § 1 rikkumise pärast ära muuta. Kassaator selgitas, et ei olnud õige Rahukogu eeldus, et korteri lahendamise komisjoni otsus ei olnud kostja jaoks kohustav. Mõisate ja maade planeerimisel tegutses põllutöoministeerium avaliku õiguse alusel kui kõrgema riikliku võimu esindaja ning asunikud olid kohustatud kinni pidama kõikidest ministeeriumi ja selle asutuste korraldustest. Riigikohus märkis esmalt, et kohtule oli kohustav seadus (nii era- kui ka avalik-õiguslik) ning kohus rahuldab seadusel põhinevad nõuded seaduses sätestatud piirides (sealjuures polnud vahet, kas nõuded esitas eraisik või ministeerium). Kohus ei tohtinud rahuldada ministeeriumi nõudeid pelgalt seetõttu, et ministeerium tegutses avaliku õiguse alusel. Kohtul tuli igal juhul eelnevalt välja selgitada, kas kõnealune ministeeriumi nõue oli ka seadusega kooskõlas. Riigikohus lisas, et kui kassaator püüdis öelda seda, et kuna tema nõudmised põhinesid avalikul õigusel siis olid need alati eelduslikult kooskõlas seadusega, siis selle kassaatori seisukohaga ei saanud kohus kuidagi nõustuda. Samamoodi ei olnud õige ka see, et asunikud pidid alluma kõigile põllutöoministeeriumi korraldustele lihtsalt seetõttu, et ministeerium tegutses avaliku õiguse alusel kõrgema riikliku võimu esindajana. Asunikul pidi olema õigus küsida ministeeriumi tegevuse seaduspärasuse järele ning kohustus alluda vaid seadusega kooskõlas olevatele korraldustele. Rahukogu oli võtnud arvesse kõiki tõendeid ning jõudnud järeldusele, et põllutöoministeeriumi nõue oli põhjendamata. Seetõttu ei rahuldanud Riigikohtu tsiviilosakond põllutöoministeeriumi kaebust.

1922. aasta lahendis nr 332<sup>91</sup> jättis Riigikohtu tsiviilosakond rahuldamata Vladimir Brandmanni kaebuse. Oma kaebuse põhjendustena tõi kassaator välja selle, et talle rendile

---

<sup>90</sup> RKTOo 28.09.1922, 245 – ERA 1356.3.59. Tsiviilosakond lahendas põllutöoministeeriumi esindaja vandeadvokaat Nikolai Taltsi kassatsioonkaebuse Rakvere-Paide Rahukogu otsuse peale põllutöoministeeriumi hagi Gustav Albinuse vastu korterist väljatõstmise pärast.

<sup>91</sup> RKTOo 23.11.1922, 332 – ERA 1356.3.59. Tegemist oli Vladimir Brandmanni kassatsioonkaebuse Viljandi-Pärnu Rahukogu otsusele Metsade Peavalitsuse hagi Vladimir Brandmanni vastu rendilepingu kehtetuks tunnistamise ja rendikoha kasutamise õiguse lõpetamise pärast.



antud maa ei kuulunud maareformiga riigile võõrandatavate maade hulka, tema rendilepingut vaidlusaluse maa suhtes oleks tulnud pikendada ning et rendilepingut ei oldud üles öeldud. Riigikohtu seisukoht oli, et kassaator ise tõendas, et vaidlusalune koht kuulus endiste Vene riigi varanduste hulka. Maaseadus ei olnud aga selliste maakohtade võõrandamise suhtes erandeid tehtud. Seda, et Jaanikese metsavahikoht oleks peamõisast eraldatud olnud, ei olnud Vladimir Brandmann tõendanud, mistõttu kuulus Jaanikese koht koos peamõisaga maaseaduse alusel võõrandamisele. Rendilepingute pikendamise seadus<sup>92</sup> ei kehtinud maaseaduse alusel võõrandatud maade suhtes ning võõrandamisele kuulunud maade suhtes sõlmitud rendilepingud kaotasid kehtivuse maaseaduse alusel ilma, et sellele oleks pidanud eelnema rendilepingu ülesütlemine.

1922. aasta lahendis nr 140 selgitas Riigikohtu tsiviilosakond esmalt maaseaduse kehtimahakkamise probleemi, mis on analüüsitud käesoleva töö alapunktis 1.4, lk 25. Kadaka kõrtsi n-ö uus väljarentimine riigi poolt neljale isikule, sh Eduard Jürgenfeldtile leidis aset 1. maist 1920 kuni 1. maini 1921. Sellega tühistati maaseaduse § 5 alusel kõik endised renditingimused, sealhulgas ka Elise Freimanni nõude aluseks olnud kokkulepe tema ja Eduard Jürgenfeldti vahel, mille kohaselt Eduard Jürgenfeldt kohustus Kadaka kohalt lahkuma. Rahukogu rikkus muuhulgas maaseaduse §-i 5, kui ei arvestanud mainitud asjaolusid. Riigikohus rahuldab kassatsioonkaebuse.

Riigikohtu otsuses ei täpsustatud, kellele kõrtsi varasemalt renditi, kuid kaasuse asjaoludest ja lahendusest tulenevalt võib eeldada, et vähemalt Eduard Jürgenfeldt rentis kõrtsi ka enne selle riigistamist, kuid teistsugustel tingimustel. Pärast kõrtsi riigistamist sõlmis riik isikutega uued rendilepingud, kuid tuli arvestada sellega, et kõik varasemad lepingutingimused olid muutunud kehtetuks.

1923. aasta lahendis nr 42 selgitas kassaator, et Sangaste mõisa endine omanik oli nõudnud mõisa maadel asuva talu suhtes sõlmitud rendilepingu tühistamist. Maareformi teostamise määruste ja maaseaduse § 5 kohaselt aga jäeti riigi omandisse võõrandatud mõisa renditalu nende senistele pidajatele kasutamiseks kuni maade planeerimiseni; vastavaid rendilepinguid sai üles öelda ning nende tühistamist nõuda vaid põllutöoministeerium. Riigikohus selgitas, et kuna Sangaste mõis ei olnud veel riigi poolt üle võetud, siis ei saanud seda sätet (koostoimes maareformi teostamise määruse §-ga 37) antud asjas kohaldada.<sup>93</sup>

---

<sup>92</sup> Riigikohus pidas ilmselt silmas 1921. aasta versiooni.

<sup>93</sup> Kaasuse asjaolusid ja ülejäänud lahenduskäiku vt käesoleva töö alapunkti 2.8, lk 91.

1923. aasta lahendi nr 46<sup>94</sup> kohaselt palus kolmas isik Jüri Puuts Riigikohtul muuta ära Rahukogu otsus muuhulgas maaseaduse § 40 ja § 45 vastu eksimise tõttu. Nimelt oli vaidlusalune koht Nikolai Poomile renditud kuueks aastaks. Küll aga puudus kassaatori meelest Nikolai Poomil üleüldse maasaamise õigus, mistõttu tohtis temaga rendilepingu sõlmida vaid üheks aastaks enne maade planeerimist. Lisaks viitas kassaator sellele, et Riigikohus ei rahuldanud tema palvet kuulata üle tunnistaja. Riigikohus selgitas esmalt, et tunnistaja ülekuulamise palve ei rahuldatud põhjusel, et nende ütlustega tõendatavad asjaolud olid niigi selged (Nikolai Poom oli kohaomanik, tema poeg oli saanud sõdurina ühe krundi, maakonnavalitsus oli kinnitanud Jüri Puutsi vaide talukoha suhtes). Kassaator tõi kassatsioonkaebuses aga välja hoopis uued asjaolud, mille tõendamist ta palus kõnealuse tunnistajaga. Kuna kassaator seda madalama astmete kohtutes teinud ei olnud, siis ei saanud Riigikohus seda asjaolu enam arvestada. Maaseaduse rikkumise suhtes selgitas Riigikohus, et ilmselt oli kassaator ise eksitusse sattunud, sest maaseaduses oli vaid 28 paragrahvi. Riigikohus oletas, et kassaator võis maaseaduse nime all mõelda maareformi teostamise määruseid, kuid ka sel juhul poleks saanud tema väiteid arvestatavaks pidada, mistõttu jäi kaebus rahuldamata.<sup>95</sup>

Selles kaasuses lootis Jüri Puuts maad saada ning rõhus sellele, et põllutöoministeeriumil oli õigus maid rentida suurmajapidamisteks ning seejuures anda eesõigus maa saamisel suurmajapidamiste endistel rentnikel. Isik proovis ilmselt n-ö ära kasutada olukorda, et maaseaduses ja maareformi teostamise määrustes oli mitmes kohas nimetatud isikuid, kellel oli eesõigus maad saada, seega tekkis olukord, kus teinekord võis õigustatult küsida, milline siis ikkagi maasaajate määramise järjekord oli? Riigikohtu tsiviilosakonna praktikast järeldub, et tegelikult tuli lähtuda maaseaduse §-st 21 ning igal juhul anti maad esmajoones Vabadussõjas osalenutele kindlas järjekorras. Alles seejärel jagati maid üldistel alustel ülejäänud isikutele ning just nende suhtes hakkasid kehtima erinevad eelisõigused maade endistele rentnikele.

1924. aasta lahendis nr 569<sup>96</sup> otsustas Riigikohus kaebuse rahuldada. Rahukogu kirjutas otsuse põhistuses, et kostja kui endine mõisa pidaja oli õigustatud mõisas elama. See Rahukogu väide ei olnud aga seadusega kooskõlas. Tsiviilõiguses ega täpsemalt maaseaduses

---

<sup>94</sup> RKTOo 08.02.1923, 46 – ERA 1356.3.60. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Jüri Puutsi kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale põllutöoministeeriumi hagi Nikolai Poomi väljatõstmise ja rendilepingu kehtetuks tunnistamise asjas.

<sup>95</sup> Maaseaduse teostamise määruste osas vt käesoleva töö alapunkt 2.9, lk 98.

<sup>96</sup> RKTOo 20.03.1924, 569 – ERA 1356.3.62. Kassatsioonkaebuse esitas kunstühing Pallas esindaja V. Melnik Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale kunstühing Pallase hagi Karl Amjärve vastu korterist väljatõstmise ja 10 000 marga väärtuses.

ei olnud olemas sellist sätet, mille kohaselt endisel kinnisvara pidajal oleks ilma ühegi vastava kokkuleppeta kinnisvara uue omanikuga õigus kasutada oma endist pidamise objekti. Teiseks oli Rahukogu leidnud, et hagejal ei olnud õigus seetõttu, et tema rendileping põllutöoministeeriumiga oli veel kinnitamata. Riigikohus selgitas, et kohe, kui rendileping oli sõlmitud ja lepinguobjekt rentnikule kasutamiseks kätte antud, oli rendivahekord juba olemas, mis andis rentnikule õiguse kasutada rendiobjekti ja lisaks ka kaitse kolmandate isikute vastu. Seega tühistas Riigikohus Rahukogu otsuse ja saatis asja tagasi samale Rahukogule uueks otsustamiseks.

1924. aasta lahendis nr 634<sup>97</sup> otsustas Riigikohus kaebuse rahuldamata jätta ning põhjendas seda sellega, et iga võõrandamine lõpetas rendilepingu juhul, kui uus omanik endise omaniku ja rentniku vahel olnud rendivahekorda ei soovinud tunnistada enda suhtes siduvaks ja ütles selle üles. Samuti kaotasid kehtivuse rendilepingud, mis olid tehtud maaseaduse alusel võõrandatava maa suhtes (maaseaduse § 5 punkt a). Rentniku ees vastutas endine omanik.<sup>98</sup>

1924. aasta lahendis nr 778<sup>99</sup> selgitas Riigikohus, et olgugi, et BES §-dega 626 ja 4053 oli kooskõlas Rahukogu arvamus, et rentnik oli vaid asja pidaja, mitte valdaja, siis ei olnud õige Rahukogu lõppjäreldus, et Tartu linnal puudus õigus nõude esitamiseks. Rahukogu jättis arvestamata asjaolu, et rentnik ei olnud mitte ainult asja pidaja, vaid BES § 634 kohaselt ka rendilepingust tuleneva õiguse valdaja, mistõttu oli tal õigus kaitsta seda õigust kolmandate isikute vastu, kes nimetatud õiguse teostamist takistasid. Peale selle jättis Rahukogu arvestamata asjaoluga, et Tartu linn oli riigimaa rentnik, mistõttu sai ta kaitset juba rendilepingust tulenevalt. Põhjendatud ei olnud Rahukogu arvamus, et renditud maa ei olnud veel põllutöoministeeriumi poolt linnale üle antud, sest Rahukogu ei arvestanud riigimaaade ülema tunnistusega, milles oli öeldud, et maa anti alates 1. maist 1920 Tartu linnavalitsusele

---

<sup>97</sup> RKTOo 13.11.1924, 634 – ERA 1356.3.64. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Hans Buschi kassatsioonkaebuse Rakvere-Paide Rahukogu otsuse peale Hans Buschi hagi Põllutöoministeeriumi ja Eduard Jürgensi vastu 13 400 marga suhtes.

<sup>98</sup> Võib eeldada, et Riigikohus pidas selle lausega silmas nii neid rendilepinguid, mis lõpetati seetõttu, et maa uus omanik ei soovinud tunnistada maa endise omaniku ja rentniku vahelist õigussuhet enda suhtes kehtivaks kui ka neid rendilepinguid, mis lõppesid maaseaduse § 5 alusel. Viimatinimetatud reguleeris ka maaseaduse § 9, mille kohaselt lahendatakse nende lepingute lõppemise ennetähtaegse lõpetamise eest tasu maksmine vastava eriseadusega. Seega lisaks sellele, et oli soov hüvitada mingilgi määral mõisnikele see, et nende maad võõrandati, siis võimalikult palju püüti leevendada ka endiste rentnike olukorda.

<sup>99</sup> RKTOo 18.12.1924, 778 – ERA 1356.3.64. Tegemist oli Tartu linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat J. Ostrati kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Tartu linnavalitsuse nõudes Jaan Lausi vastu maatüki tagasiandmise pärast. Lisaks ka Riigikohtu tsiviilosakonna otsused nr 779, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798 ja 799. Tegemist on otsustega, mille tekst kattub otsuse nr 778 tekstiga, ainsaks erinevuseks olid isikud, kelle vastu Tartu linnavalitsus oli maatüki tagasiandmise nõude esitanud. RKTOo 18.12.1924, 779 – ERA 1356.3.64; RKTOo 18.12.1924, 791 – ERA 1356.3.64; RKTOo 18.12.1924, 792 – ERA 1356.3.64; RKTOo 18.12.1924, 793 – ERA 1356.3.64; RKTOo 18.12.1924, 794 – ERA 1356.3.64; RKTOo 18.12.1924, 795 – ERA 1356.3.64; RKTOo 18.12.1924, 796 – ERA 1356.3.64; RKTOo 18.12.1924, 797 – ERA 1356.3.64; RKTOo 18.12.1924, 798 – ERA 1356.3.64; RKTOo 18.12.1924, 799 – ERA 1356.3.64.

kasutamiseks. Rahukogu arvates anti Tartu linnale rendile mõisamaadest vaid põllumajanduslik osa, kuid see moonutas oluliselt pooltevahelise lepingu sisu, milles räägiti tegelikult kõigist mõisa maade osadest (põllumaa, heinamaa, karjamaa, mittekõlbulik maa ja õuema), mida sai kasutada põllumajanduslikuks otstarbeks. Järgmiseks märkis Riigikohus, et väikemaapidajate rendilepingute pikendamise seadus<sup>100</sup> ei kohaldunud maade suhtes, mis riigistati maaseaduse alusel. Teatud juhtudel aga jäeti kõigile rentnikele, kellel oli väljaspool linna piire renditud maa peal oma eluhoone, 1/3 tiinu hoonetealust maad ka neil juhtumitel, kus rendileping ei kuulunud nimetatud seaduse alusel pikendamisele. Sellistel juhtumitel jäid kehtima renditingimused, mis olid kehtinud rentniku ja rendileandja vahel eelneval majandusaastal, kui nad teisiti kokku ei leppinud. Seega oleks Rahukogu pidanud seda enam kindlaks tegema, kas kostja oli vaidlusaluse maatüki rentnikuks, et maaseaduse § 5 alusel olid kõik rendilepingud võõrandatava maa suhtes kehtivuse kaotanud. Õige ei olnud ka Rahukogu seisukoht, et poolte vahel ei olnud mingisugust õiguslikku vahekorda, sest nõudeõigused võisid tekkida ka õigusvastase tegevuse tagajärjel. Seega rahuldab Riigikohus kassatsioonkaebuse, tühistas Rahukogu otsuse ja saatis asja tagasi samale Rahukogule uueks otsustamiseks teises koosseisus.

Selle alapunkti kaasustest on selgelt näha, et inimestel oli kohati raske mõista, millised varasemad lepingud kehtima jäid ja millised mitte. Maaseadusega tunnistati kehtetuks endised müügi- ja rendilepingud, kuid mitte sellised, kus isikule anti võimalus kasutada maad või korterit teenistuslepingu alusel töötasuna ehk kõik muud lepingud, mille sisuks ei olnud maa müük või rentimine kui selline. Lisaks oli maaseaduses küll range säte, et endised rendilepingud tunnistati kehtetuks, kuid Riigikohus rõhutas, et tegemist ei olnud algusest peale tühistatavate lepingutega. Endiste rentnike jaoks olukorda leevendavaks asjaoluks oli see, et põllutöoministeeriumil oli õigus endiseid rendilepinguid uuendada, kui rentnik ka sellekohase avalduse tegi. Samuti jäi alles ka võimalus, et rendilepingute ennetähtaegse lõpetamise eest maksti endistele rentnikele kompensatsiooni (maaseaduse § 9 kohaselt tuli see küsimus lahendada hiljem eriseadusega). Seega on näha nende Riigikohtusse jõudnud kaasuste pinnalt õigusriigile omast põhimõtet, et riiklikud riivid isikute eraõiguslikesse suhetesse said toimuda vaid seaduse alusel ning seejuures tekkivat kahju võimalikult suurel määral vähendada. Paralleelselt maareformi reguleerinud õigusaktidega olid olemas rendilepingute pikendamise määruised. Nende kõigi erinevates redaktsioonides oli küll säte, et need ei kohaldunud maaseaduse alusel võõrandatud maade suhtes (v.a 1919. aasta redaktsioon), kuid tekitasid

---

<sup>100</sup> Riigikohus pidas ilmselt silmas 1919. aasta versiooni. Määrus väikekohapidajate rendilepingute pikendamise kohta ühe aasta peale. 19.02.1919 – RT 1919, 19.

sellegipoolest segadust ning eristada tuli, millal pikendati rendilepinguid nimetatud määruste alusel ja millal oli tegemist maaseaduse alusel võõrandatud maadega, millel varasemalt olnud rendilepinguid sai põllutöoministeriumiga uuesti sõlmida. Oluline on esile tuua seda Riigikohtu tsiviilosakonna seisukohta, et riigiasutuste nõudeid ei saanud eelduslikult rahuldada vaid põhjusel, et nad tegutsesid avalik-õiguslikku võimu teostades avaliku õiguse alusel. Kui sellised nõuded olid vastuolus seadusega ning rikkusid eraisikute õigusi, siis ei pidanudki nad sellistele riigiasutuste nõuetele ja korraldustele alluma. Eraisikutel pidi olema võimalus küsida riigiasutuste tegevuse seaduspärasuse järele.

## **1.8 Riigistatud maid koormanud muud varasemad lepingud ja õigussuhted**

Maaseaduse § 3 alusel läksid kõik võõrandatava varaga seotud õigused ja eesõigused üle Eesti Vabariigile. See põhimõte ei kehtinud aga võõrandataval varal lasunud kohustustele, mille üleminekut reguleerisid maaseaduse §-d 4-9. Lisaks rendilepingutele võisid maaseaduse alusel riigistatud maid koormata ka muud lepingud ja õigussuhted, sh müügilepingud ja erinevad asjaõiguslikud koormatised.

1921. aasta lahendis nr 167<sup>101</sup> jättis Riigikohtu tsiviilosakond rahuldamata Amalie Villmanni kaebuse. Kohtupalat jättis rahuldamata kassaatori nõude, millega too palus kohustada kostjat allkirjastama Vorbuse mõisast eraldatud maatüki Friedrichsbergi müügilepingu eelnõud ning kostja kõnealusest hageja poolt ostetud maatükilt välja tõsta koos kõigi seal elavate isikute ja varaga. Oma kaebuses püstitas kassaator küsimused, kas Vene keisri nimelisel käsukirjal üleüldse võis olla seadusakti jõudu ning kas 18. veebruari 1893. aasta käsukiri, millega kvoodimaade müümine Liivimaal peatati, nõude tõstatamise ajal (s.o 6. aprill 1918) veel kehtiv oli. Mõlemale küsimusele vastas kassaator ise eitavalt. Riigikohus ei nõustunud tema selgitustega. Vene riigi duumaeelse seaduse järgi oli keisri tahteavaldus iseseisvaks õigusallikaks, nagu tulenes Vene impeeriumi alusseaduste (1892. aasta väljaanne)<sup>102</sup> artiklitest 1, 47, 49 ja 53. Eesti Vabariigi Ajutine Valitsus tunnistas 19. novembril 1918 Eesti riigi piirides kehtivaks need seaduslikud määrused, mis 24. oktoobrini 1917 siin kehtivad olid, sh keisri käsukirjad. Sel põhjusel oli nende kohaldamine kohtutel kohustuslik. Muuhulgas

---

<sup>101</sup> RKTOo 01.09.1921, 167 – ERA 1356.3.58. Riigikohtu tsiviilosakond arutas Amalie Villmanni kassatsioonkaebust Kohtupalati otsuse peale Amalie Villmanni hagi Eugen Kartenbecki vastu 45 000 marga suhtes.

<sup>102</sup> Свод законов Российской Империи : издание 1892 года. Том 6, Уставы таможенные. Санктпетербург 1892.

selgitas Riigikohus, et lepingu objektiks oli mõisa juurde kuuluv kvoodimaa, mis ei olnud veel mõisast eraldatud, kuid oli maaseaduse § 1 alusel riikliku maatagavara loomiseks võõrandatud ja üle võetud (rentnik maksis renti riigile). Maaseaduse § 8 kohaselt tunnistati tühiseks kõik maa suhtes sõlmitud lepingud, mis takistasid võõrandatava maa riigistamist. Sellisteks tuli lugeda ka maaseaduse §-s 4 nimetatud kreposteerimata müügilepingud, kui need olid tehtud pärast 12. juulit 1917. aastat seadusliku kreposteerimise loata. Seda aga ei olnud kassaator tõendanud, lisaks selgus põllutöoministeeriumi selgitustest, et vaidlusaluse maatüki suhtes jäi riigistamine kehtivaks, mistõttu ei saanud kõne alla tulla müügilepingu teostamine.

1921. aasta lahendis nr 266<sup>103</sup> rahuldas Riigikohus kassatsioonkaebuse. Rahukogu nentis oma otsuses, et vaidlusalune maja oli iseseisev üksus, mida ei saanud pidada Vigala ja Nelva mõisate päraldisteks. Riigikohus sellega ei nõustunud ning selgitas, et vabahärra Uexkülli aadliperekonna mõisa fideikomissi põhikirjast oli näha, et fideikomissi koosseisu sisendati ühes Vigala ja Nelva mõisatega kõne all olev Tallinna linna maja iseseisva kinnistuna ja fideikomissi vara osana. Aadli fideikomissi oluliseks osaks BES § 551 mõttes oli sama seaduse § 2529 kohaselt rüütlimõis. Maaseaduse § 1 alusel oli riigistatud fideikomissidega rüütlimõisad, mistõttu muutusid alusetuks aadli fideikomissid ja maaseaduse § 8 alusel tuli neid lugeda lõppenuks täies ulatuses, mitte ainult osas, mis takistanuks võõrandatava maa riigistamist, tarvitamist või jagamist, nagu ekslikult oletas Rahukogu. Sellest järeldus, et ei olnud enam olemas Uexkülli perekonna fideikomissi, Tallinnas asuvat maja ei saanud enam lugeda fideikomissi kuuluvaks, mistõttu tulnuks Bernhard Uexkülli palvel fideikomissi õigused kustutada. Viimaseks selgitas Riigikohus seda, mis mõju avaldas Vigala ja Nelva mõisate maaseaduse alusel riigistamine vaidluse all oleva maja omandiõigusele. Maaseaduse alusel ei võõrandatud kõnealust maja kui linnamaja. Seetõttu ei puudutanud mõisate võõrandamine maja juriidilist olukorda. Riigikohus rahuldas kassatsioonkaebuse, viidates BES § 2529 ja maaseaduse § 8 rikkumisele.

---

<sup>103</sup> RKTOo 24.11.1921, 266 – ERA 1356.3.58. Riigikohtu tsiviilosakonnale oli kassatsioonkaebuse esitanud Bernhard Uexkülli esindaja, vandeadvokaat Viktor Johanson Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Tallinna-Haapsalu kinnistusjaoskonna raamatutes Bernhard Uexkülli Tallinnas Lai tänav 15 asuva kinnisasja peale sissekantud Uexkülli aadliperekonna fideikomissi õiguse kustutamise palve rahuldamata jätmise pärast. Fideikomissi mõiste seondub eramõisatega. Nimelt oli selle institutsiooni otstarbeks hoida mõisaid teatud suguvõsa käes kindlustades sellega konkreetsele aadlisuguvõsale majanduslik jõukus ja ühiskondlik ning poliitiline võim. Aadlisuguvõsa fideikomissiks nimetati mittemüüdavaid pärandmõisaid. Rosenberg, Tiit. Eesti mõisate ajalooline ülevaade, lk 17-19.

1923. aasta lahendi nr 202<sup>104</sup> asjaolude kohaselt palus Friedrich Verncke kreposteerida Pärsti koolimaja koha nr 13 müügilepingu tema ja Peter Clapier de Collongnesi vahel. Muuhulgas oli lepingul põllutööministri märkus, et kreposteerimiseks takistused puudusid (lisaks oli olemas maakorralduse peavalitsuse tunnistus sellest). Hiljem esitas kassaator ka Riigikohtu administratiivosakonna lahendi (1922. aasta 29 aprillist), millest selgus, et põllutööministeeriumile oli esitatud mainitud tehingu eelleping. See sai ministeeriumi poolt tunnistatud ja anti luba koha mõisast eraldamiseks ja kreposteerimiseks maaseaduse § 4 alusel. Samuti oli maatüki omandamiseks loa andnud kinnisasjakomisjon. 1921. aastal lükkas Viljandi-Pärnu krepostijaoskonna ülem palve tagasi. Selle peale esitas kassaator kaebuse Rahukogule, kes jättis kaebuse rahuldamata. Rahukogu leidis, et kuigi enne 12. juulit 1917 tehtud lepingud olid üldreeglina kehtivad ja põllutööministeerium pidas neid ka iseendale kohustuslikuks (seisukoht, mida pidas õigeks ka Riigikohus), siis oli Rahukogu arvates müügilepingu kreposteerimata jätmine õige, sest koht müüdi selle omaniku Peter Clapier de Collongnesi poolt, kuid maaseaduse kehtimahakkamisega läks omandiõigus mainitud kinnisasja suhtes üle Eesti riigile. Kreposteerida ei saanud müügilepingut, mis oli tehtud kinnisasja endise, mitte aktuaalse omanikuga. Kassaator palus selle Rahukogu otsuse ära muuta muuhulgas maaseaduse § 4 rikkumise tõttu. Riigikohus leidis, et kaebus tuli rahuldada. Rüütlimõisaid ja nende osasid riigi omandisse võõrandades (maaseaduse § 1 ja § 2) jättis maaseadus (§ 4) jõusse (järelkult lubas ka kreposteerida) võõrandatava maa osade suhtes tehtud kreposteerimata müügilepinguid, kui need olid sõlmitud enne 12. juulit 1917. Selliselt tuli kreposteerida sarnased endiste omanike poolt sõlmitud lepingud pärast maaseaduse jõustumist ja maa riigi omandisse üleminekut. Sealjuures ei olnud oluline, kas selline leping oli algusest peale sõlmitud kreposteerimiseks vajalike vorminõuete järgi või tuli lepingupooltel vorminõuded hiljem täita. Kuna notariaalseaduse § 352 ja § 336 kohaselt tegi kinnistusosakond kandeid kinnisvara omanike ja selliste isikute taotlusel, kes omasid kinnisasja suhtes mingeid õiguseid, siis oli käesoleval juhul võimalik esitada Pärsti koolimaja koha kandeavaldus riigil kui uuel omanikul. Riigi avaldus võis väljenduda nii otseselt (avaldusega kinnistusjaoskonnale) kui ka nõusoleku andmises endise omaniku poolt sõlmitud müügilepingu kinnistamiseks. Seega ei olnud seadusega kooskõlas Rahukogu otsus, mille kohaselt tuli kõnealune müügileping sõlmida uuesti riigi poolt müüjana. Seega otsustas Riigikohus maaseaduse § 4 alusel ära muuta Rahukogu otsuse ja saata asi tagasi uueks otsustamiseks samale Rahukogule teises koosseisus.

---

<sup>104</sup> RKTOo 22.03.1923, 202 – ERA 1356.3.60. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Friedrich Verncke esindaja vandeadvokaat Artur Jungi kassatsioonkaebuse Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Pärsti koolimaja koha nr 13 ostu-müügi lepingu kreposteerimise asjas.

1924. aasta lahendis nr 97<sup>105</sup> selgitas kassaator, et Hans Einbaum oli pidanud Selja metsavahikohta järjest 45 aastat. Ta oli sinna omal kulul ehitanud elumaja koos rehealuse kõlkakambriga, aida ja lauda. Elumaja ehituseks sai ta mõisast 140 palki ja sindlid, kuid tasu nende eest oli ta aastate jooksul mõisale ära maksnud. Tööraha ja muud kulud kandis ta ise. Hagi põllutöoministeeriumi vastu palus ta tunnistada nimetatud hooned enda omandisse ja lubada need kinnisasjalt ära viia. Põllutöoministeeriumi esindaja Kloostri metstkonna metsaülem väitis vastu, et maaseaduse § 10-14 kohaselt jäid hooned põllutöoministeeriumi omandisse. Nii Rahukohtunik kui Rahukogu jätsid hagi rahuldamata leides, et hagejal puudus seaduslik alus vaidlusaluste hoonete äravedamiseks ja et hageja ei olnud kindlaks teinud, et tal oleks olnud õigus neid hooneid ära vedada. Kassatsioonkaebuses kordas kassaator juba varem esitatud seisukohti. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata. Hans Einbaum ehitas vaidlusalused hooned Selja metsavahikohale sel ajal, kui ta selle koha pidaja oli. Kui see, kes võõra maa peale ehitas hooned, oli mingisuguses juriidilises vahekorras maa omanikuga, siis tuli sellisel juhul rakendada selle vahekorra suhtes kehtivaid õigusnorme. Tulenevalt BES § 4066, § 562, § 582 ja § 583 võis äravedamise õigust teostada juhul, kui maaomanik sellega nõus oli. Kuna antud olukorras maaomanik nõus polnud, siis oli Hans Einbaumil vaid õigus hoonete eest tasu nõuda.

1924. aasta lahendis nr 750<sup>106</sup> otsustas Riigikohus kaebuse rahuldada järgmistel põhjustel. Rahukohtunik otsustas Johan Kõivu hagi rahuldada selliselt, et lisaks peatataks Tartumaal Arula mõisa juurde kuuluva Rahi talu riigile ülevõtmine. Rahukogu nõustus sellega ja viitas TsKpS §-le 1291. Riigikohus selgitas, et viidatud sätte kohaselt oli lisaks riigi vastu esitatavate nõuete eeltagamine keelatud, vaid keelatud oli üleüldse tagamine. Lubatud oli see vaid sellistes kohtule esitatud nõuete puhul, kus hagi esemeks oli kinnisvara omandiõigus ning lubatud oli keelata omanikul kinnisvara võõrandada kuni kohtuotsuseni. Küll aga ei olnud kohtutele antud õigust keelata maaseaduse alusel avalik-õiguslikes huvides riigistatud maade ülevõtmist riigile ehk seda ajutiselt peatada eraisikute nõuete tagamiseks, eriti veel tulevaste nõuete tagamiseks. Seega otsustas Riigikohus Rahukogu otsuse tühistada ja saata asi tagasi Rahukogule uueks otsustamiseks teises koosseisus.

1924. aasta otsuses nr 771 oli vaidlus tekkinud seetõttu, et maa rentnik sai vigastada riigi omandis oleval kinnisasjal. Põllutöoministeeriumi esindaja aga väitis, et vigastuse tekkimise

---

<sup>105</sup> RKTOo 06.03.1924, 97 – ERA 1356.3.62. Tegemist oli Hans Einbaumi esindaja eraadvokaat J. Haarmanni kassatsioonkaebuse Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Hans Einbaumi hagi põllutöoministeeriumi vastu hoonete äravedamise pärast.

<sup>106</sup> RKTOo 11.12.1924, 750 – ERA 1356.3.64. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas põllutöoministeeriumi esindaja vandeadvokaat Nikolai Taltsi kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Johan Kõivu hagi põllutöoministeeriumi ja Luise Samson-Himmelstjerna vastu omandiõiguse pärast.



ajal ei olnud veel maa omand riigile üle läinud. Maardu mõis oli Eesti Vabariigi omandisse läinud alles maaseaduse kehtestamisega 25. oktoobril 1919. Õnnetus Hermann Kuuskmanniga oli juhtunud aga varem (26. augustil 1919), kui mõis oli mõisate korratu majapidamise ja laastamise määruse alusel põllutöoministeeriumi valitsemise all. Edasine kaasuse lahenduskäik puudutas mõisa hoolekannet, mistõttu vt kaasuse edasist analüüsi käesoleva töö alapunktist 2.6, lk 69.

Küsimus, mis pidi saama muudest riigistatud maid koormavatest lepingutest ja õigussuhetest oli maaseaduses lahendatud küllaltki selgelt ja ühemõtteliselt. Probleeme põhjustas pigem asutuste enda tõlgendamine kui see, et tavakodanik ei saanud seadusesätetest aru. Riigikohus selgitas, et maaseaduse § 8 ei võimaldanud sättes nimetatud lepinguid ja õigussuhteid tunnistada tühiseks osaliselt, vaid täies ulatuses. Madalama astme kohut võis seda paragrahvi rakendades eksitusse ajada sätte viimane osa: „/.../ mis takistavad võõrandatava maa riigistamist, tarvitamist ehk jagamist.“ Eraldi märkimist vajab 1923. a kaasus nr 202, millest selgub, et administratiivasutus tegutses väga formaalselt ja täpselt seadusesätteid järgides. Isikul oli sõlmitud müügileping, mis oli kooskõlas maaseaduse §-ga 4, kuid selle lepingu kreposteerimisest keelduti, sest lepingu teiseks pooleks oli maa endine omanik. Riigikohus lähtus aga ökonoomsusest ning leidis, et kuna kõik muud tingimused olid täidetud, lihtsalt formaalselt oli müügilepingul vale isiku nimi, siis see ei saanud olla takistuseks lepingu kreposteerimiseks. Kandeavaldus tuli teha riigil, kuid seda võis asendada riigi nõusolek kinnistada leping, mis oli sõlmitud maa endise omanikuga. Kohus tegi sisuliselt õiglase ning sealjuures õiguspärase lahendi, mis oli soodne müügilepingut kreposteerida soovivale isikule. Asjatult oleks aega raisanud see, kui formaalsuse tõttu oleks isik pidanud uuesti hakkama müügilepingut sõlmima. Lisaks Eesti Ajutise Valitsuse ja Asutava Kogu poolt kehtestatud õigusaktidele ning BES-ile tuli arvestada ka nende seaduslike määrustega, mis kuni 24. oktoobrini 1917 Eesti aladel kehtivad olid mh Vene keisri käsukirjadega ning neid olid Eesti kohtud samuti kohustatud rakendama.

## **1.9 Võõrandatava maa eest tasu maksmise küsimus**

Maaseaduse § 10 sätestas, et maaseaduse 1 alusel võõrandatava maade eest tasu maksmise, makstava tasu suuruse ja tasuta võõrandatavate maaliikide määramine tuli lahendada vastava eriseadusega. Kuna aastaks 1924 ei olnud seda küsimust veel lahendatud, siis jõudsid Riigikohtu tsiviilosakonda ka esimesed kaasused sellega seoses.

1924. aasta lahendis nr 726<sup>107</sup> selgitas Riigikohus, et maaseaduse § 1 alusel võõrandati riigi omandisse kõik Eesti Vabariigi piirides olevad mõisad ja maad, mis olid märgitud BES § 597, koos kõiki nende päraldiste ja kõlbliku põllumajandusliku inventariga, kusjuures polnud vahet, kas inventar oli mõisa omaniku, selle pidaja või rentniku päralt. Sama seaduse § 10 järgi pidi lahendatama eriseadustega võõrandatava maa eest tasu maksmise ja selle suuruse ning ilma tasuta võõrandatavate maaliikide kindlaksmääramine. Neist sätetest järelendus, et eranditult kõik mõisa „päraltolemised“ kuulusid võõrandamisele olenemata sellest, kas need kuulusid vajalike või kasulike ehitiste hulka. Riigikohus selgitas, et kui vastav eriseadus lõpuks välja antakse ja tasu võõrandamise eest ka välja makstud saab, siis alles jäi endise mõisaomaniku ülesandeks rahuldada need nõuded, mis võisid tekkida mõisas ühe või teise isiku poolt tehtud kulutuste tõttu (erinevad ehitused, nt okastraadist aia ehitamine). Seetõttu oli Rahukogu õigustatult jättnud rahuldamata hagi Asuküla mõisa rohuaia kaitseks püstitatud okastraadi omandi suhtes. Riigikohus jättis kassatsioonkaebuse rahuldamata.

1924. aasta lahendis nr 1483<sup>108</sup> selgitas Riigikohus, et maaseaduse § 2 alusel läks Roosna-Halliku mõis riigi omandisse. Endine omanik jäi sinna kui *negotiorum gestor* (käsundita asjaajaja) kuni vara üleminekuni põllutöoministeeriumile. Kohtule esitatud dokumentidest oli näha, et mainitud üleandmine oli juba toimunud. Olgugi, et maaseaduse kohaselt üleandmist polnud vajagi, oli see siiski toimunud. Maaseaduse § 10 sätestas riigistatud maade eest tasu maksmise selliselt, et BES-is sisalduvat üldnormi (§ 868<sup>109</sup>) rakendada ei tulnud. Maaseaduse rakendamise määruste § 23 mõte seisnes selles, et endine omanik võis pärast üleandmise akti allkirjastamist jääda mõisa elama vaid riigimaade ülema kirjaliku loa alusel. Antud juhul oli kassaatoril allkirjastatud üleandmise akt, kuid puudus riigimaade ülema luba mõisa elama jäämiseks. Seega oli põllutöoministeeriumil õigus nõuda isiku väljatõstmist. Lisaks soovis kassaator kasutada ka kinnipidamise õigust (BES § 3381 jj<sup>110</sup>), kuid tasu, mille alusel ta seda õigust teostada oleks saanud, ei saanud olla piiratud tingimustest ja ajast. Antud juhul oli aga tasu maksmine tinglik, sest pidi toimuma eriseaduse alusel (tulenevalt maaseaduse §-st 10)

---

<sup>107</sup> RKTOo 04.12/19.12.1924, 726 – ERA 1356.3.64. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Jaan Sarapuu kassatsioonkaebuse Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Jaan Sarapuu hagi põllutöoministeeriumi vastu 7500 marga pärast.

<sup>108</sup> RKTOo 20.11.1924, 1483 – ERA 1356.3.64. Riigikohtu tsiviilosakond arutas Georg Stackelbergi esindaja vandeadvokaat Artur Jungi kassatsioonkaebust Rakvere-Paide Rahukogu otsuse peale põllutöoministeeriumi hagi Georg Stackelbergi vastu väljatõstmise pärast.

<sup>109</sup> BES § 868 reguleeris olukordi, millal sai isiku omand lõppeda ilma omaniku nõusolekuta. Sätte punkt 6 kohaselt oli üheks selliseks viisiks see, kui võõrandamine oli vajalik riigi või kogukonna jaoks vastava eriseaduse alusel, kuid enne sellist omandi üleminekut pidi omanik saama täies ulatuses kahjutasu.

<sup>110</sup> BES §-d 3381 jj reguleerisid võlausaldaja või üürileandja kinnipidamisõigust võlgniku vara osas, kuni võlgnik oli oma kohustused täitnud.

ning oli teadmata, millal vastav seadus pidi vastu võetama. Seega ei saanud kassaator kasutada kinnipidamise õigust. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata.

Riigistatud maade eest tasu maksmise küsimus ei puudutanud kitsalt vaid mõisnikke. Riigikohtu tsiviilosakonna kaasustest nähtub, et tegelikult jäid ootele ka endiste rentnike õigused. Maaseaduse alusel kuulusid võõrandamisele lisaks mõisatele ja maadele ka kõik nende päraldised ja kõlblik põllumajandusinventar ning seaduses ei tehtud vahet, kelle päralt need tegelikult olid. Juhul, kui rentnik oli mõisavara suhtes kulutusi kandnud, siis ei olnud tal enne võõrandatud maade eest tasu maksmise küsimuse otsustamist võimalik esitada nõudeid inventari suhtes. Kuigi eelnevates alapunktides analüüsitud kohtulahendites väljendas Riigikohtu tsiviilosakond seisukohta, et probleemid, mis maaseaduses ei olnud reguleeritud tuli lahendada muude Eesti territooriumil kehtinud asjakohaste õigusaktide alusel (eelkõige BES-i sätteid rakendades), siis seoses tasu maksmisega oli Riigikohtu seisukoht vastupidine. Kuna maaseaduses eneses oli tasu maksmise küsimuse otsustamine delegeeritud seadusandjale tulevikus otsustamiseks, siis ei tähendanud see justkui seda, et õiguslik olukord oleks täiesti reguleerimata olnud, mistõttu ei saanud kohaldada BES-is sätestatud. Selline Riigikohtu seisukoht on ka mõistetav, sest maaseaduse §-s 10 ei sisaldunud konkreetset lubadust tasu maksta, vaid jätkusid diskussioonid selle üle, kas üleüldse endistele maaomanikele võõrandamise eest tasu maksta.

## **2. Maaseadusele eelnenud õigusaktide ning maaseaduse rakendamismääruste rakendamine Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas 1920–1924**

### **2.1 1919. aasta maaseadusele eelnenud õigusaktid**

Maakorralduslikud õigusaktid, mis kehtestati enne maaseaduse kehtimahakkamist, võib laias laastus jagada kaheks suureks grupiks. Esmalt mõisamaade kontrolli alla võtmise määrused ning nende täiendused ja parandused ning teiseks määrus mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus ning selle täiendused ja parandused.

27. novembril 1918 võeti Maanõukogus vastu määrused mõisamaade kontrolli alla võtmise ja maaolude esialgse korraldamise kohta.<sup>111</sup> Tegemist oli esimese Eesti Vabariigi iseseisvuse ajal välja antud õigusaktiga, milles reguleeriti maaküsimust.<sup>112</sup> Seetõttu võib just seda määrust pidada Eesti Vabariigi esimeseks maareformi reguleerivaks õigusaktiks ning maareformi kui protsessi alguspunktiks tuleks lugeda just selle määruse vastuvõtmise kuupäeva. Tegemist oli maaseadust ettevalmistava õigusaktiga, mille väljaandmisest alates läksid kõik mõisate maad ja metsad vallanõukogude kontrolli alla. Määruses oli selle eesmärgidena nimetatud Eesti riigi rahva vara kaitsmist ja näljahäda ennetamist. Oluline on välja tuua ka see, et määruse §-st 4 tulenevalt tunnistati tühiseks kõik muutused põlluharimiseks väljarenditavate maade suhtes sõlmitud rendilepingutes, mis tehti pärast 24. veebruari 1918. Seega on näha, et kõnealuse määrusega püüti mõisate varaline olukord hoida stabiilsena senikaua, kuni Asutav Kogu tegi lõpliku otsustuse maaküsimuse lahendamiseks. 27. mail 1919. aastal anti välja seadus mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste juhtnööride täienduse kohta.<sup>113</sup> Määruses sisaldus vaid üks paragrahv, mis oli mõeldud täiendada mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse juhtnööride §-i 4 p-i 2. Täiendatava sätte kohaselt anti neile isikutele, kes okupatsiooniajal aeti talukohtadelt välja ilma kohtuotsuseta, nende endised kohad tagasi. Täiendusega sätestati,

---

<sup>111</sup> Määrused maade kontrolli alla võtmise kohta. 27.11.1918 – RT 1918, 3; määrused mõisamaade kontrolli alla võtmise ja maaolude esialgse korraldamise kohta. 27.11.1918 – RT 1918, 5. 1918. aasta Riigi Teatajas nr 3 avaldatud määrus maade kontrolli alla võtmise kohta on sisult sama Riigi Teatajas nr 5 avaldatud määrusega. Riigi Teatajas nr 5 esitatud määruse teksti juures on seletus, et kõnealune määrus oli lõplikult redigeeritud ning vastu võetud ja et Riigi Teatajas nr 3 esitatud tekst seda ei olnud. Sel põhjusel kasutab magistr töö autor töö edaspidi lühendatud nimetust: määrused mõisamaade kontrolli alla võtmise kohta (mis on ühtlasi ka sõnastus, mida kasutas Riigikohtu tsiviilosakond) ning kasutab Riigi Teatajas nr 5 avaldatud lõplikku versiooni määrusest.

<sup>112</sup> Manifestis kõigile Eestimaa rahvastele punktis 7 oli sätestatud, et Ajutisele Valitsusele tehakse ülesandeks viivitamatult töötada välja muuhulgas seaduseelnõu maaküsimuse lahendamiseks. Kuna aga tegemist oli vaid programmilise, mitte regulatiivse sättega, milles pandi Ajutisele Valitsusele peale kohustus üleüldse küsimus reguleerida, siis ei loe käesoleva töö autor seda maareformi reguleerivate õigusaktide hulka kuuluvaks. Manifest kõigile Eestimaa rahvastele. 24.02.1918 – RT 1918, 1.

<sup>113</sup> Seadus mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste juhtnööride täienduse kohta. 27.05.1919. – RT 1919, 35.

et 23. aprillini 1920 peatati nende kohtade tagasiandmised, mis 1. juuniks 1919. aastaks polnud veel tagasi antud. 28.07.1920 aastal tunnistati seadusega 27. novembri 1918 a. määruse ja nende määruste lähemate juhtnööride tühistamise kohta mõisamaade kontrolli alla võtmise ja maaolude korraldamise asjus (edaspidi 27. novembri 1918 a. määruse ja nende määruste lähemate juhtnööride tühistamise määrus)<sup>114</sup> kehtetuks kõik kolm eelpool käsitletud määrust. Kuna selleks ajaks oli maaseaduse alusel maade omandiõigus mõisnikelt riigile juba üle läinud, puudus edaspidi vajadus mõisate kontrolli alla võtmiseks. Oluline on aga märkida, et see määrus ei muutnud kehtetuks määruseid, mis seondusid mõisate korratu majapidamise ja laastamisega.

20. detsembril 1918 välja antud määru<sup>115</sup> sisaldus vaid kolm paragrahvi, mis reguleerisid kõik maade andmise lubadust sõduritele. Muuhulgas on oluline, et määru<sup>115</sup> sätestatu kohaselt tuli neile anda maad juba enne, kui Asutav kogu maaküsimuse lõpliku lahendamiseni jõudma pidi.

Üheaegselt, 17. detsembril 1918. aastal, anti välja määrus mõisamaade korratu majapidamise ja laastamise asjus<sup>116</sup> ja selle määruse lähemad juhtnöörid.<sup>117</sup> Määrused olid loogiliseks jätku<sup>116</sup> mõisamaade kontrolli alla võtmise määrusele, sest need määrasid ära konkreetse reeglistiku juhtudeks, kui mõisaomanik ei käitunud oma varaga hoolsalt. Lähemad juhtnöörid olid mõeldud täpsustama mõisate korratu majapidamise ja laastamise määruse §-e 1 ja 4. Ligikaudu kaks kuud hiljem hakkas kehtima esimene täiendav määrus mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus.<sup>118</sup> Võrreldes eelnevatega, lisati kõnealusesse määru<sup>118</sup> sätestatu mõisavalitsejate vastutuse säte (määruse § 1) ning anti võimalus lisaks hoolekande aluse maa pidamisele seda ka välja rentida väikemaapidamisteks (määruse § 3 jj). Sealjuures tuli arvestada, et maa ositi rentimine ei takistaks maaküsimuse lõplikku otsustamist Asutavas Kogus. Maad võidi rendile anda maksimaalselt kuueks aastaks. Samuti sätestati sõnaselgelt see, kui kauaks mõis hoolekande alla võeti (määruse § 6). Johan Jans nimetas seda määru<sup>119</sup> täielikuks maajagamise seaduseks ning ta pidas juriidiliselt huvitavaks olukorda, et eraisikute vara juba enne maaseaduse alusel võõrandamist kolmandatele isikutele edasi anda võidi.<sup>119</sup> Seadusega Ajutise Valitsuse poolt 28. veebr. 1919 a. vastuvõetud „Esimese täiendava

---

<sup>114</sup> Seadus 27. novembri 1918 a. määruse ja nende määruste lähemate juhtnööride tühistamise kohta mõisamaade kontrolli alla võtmise ja maaolude korraldamise asjus 28.07.1920. – RT 1920, 115/116.

<sup>115</sup> Ajutise Valitsuse määrus. 20.12.1918 – RT 1918, 9.

<sup>116</sup> Määrus mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus. 17.12.1918. – RT 1918, 10.

<sup>117</sup> Mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse lähemad juhtnöörid. 17.12.1918 – RT 1918, 10.

<sup>118</sup> Ajutise Valitsuse poolt vastuvõetud esimene täiendav määrus mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus. 28.02.1919 – RT 1919, 15.

<sup>119</sup> Jans, J. Mõned jooned Eesti agraarseadusandluse arenemise loost, lk 106

määruse mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus“ täiendamise kohta<sup>120</sup> täiendati nimetatud määruse §-i 2. Täiendamise määruks lisati sätted komisjoni kohta, mis pidi otsustama hoolekande likvideerimise asju ja teostama järelevalvet mõisate hoolekande teostaja tegevuse üle (vaatama läbi aruandeid).

1919. aasta 17. veebruaril anti välja Ajutise Valitsuse seadus rüütelkonna mõisate Eesti Vabariigi omanduseks tunnistamise kohta.<sup>121</sup> Õigusaktis sisaldub vaid üks lause selle kohta, et kõik Eesti Vabariigi piirides olevad rüütelkondade mõisad tunnistatakse Eesti Vabariigi omandiks ning võetakse põllutöoministeeriumi valitsemise alla. Tegemist on omanäolise õigusaktiga, sest selleks ajaks ei olnud veel maaseadus kehtima hakanud, kuid ometigi muudeti kardinaalselt omandisuhteid. Tegemist on suurima riivega eraomandi puutumatusse põhimõttesse. Samas tuleb nentida, et selleks ajaks ei olnud veel Eesti Vabariigi põhiseadus kehtima hakanud ja rüütelkonnad eelmodernse ajastu seisuslike korporatsioonidena ei olnud päris tavapärased modernse eraõiguse subjektid. Antud õigusakt viitab tõepoolest maareformi radikaalsusele, sest selle määruse reguleerimisalasse kuulunud mõisad võõrandati korraga ja tasuta.

Enne maaseadust kehtestatud määrustest on näha, et oluline oli tulevikus võõrandatava maa säilitamine sellisena, nagu see Eesti Vabariigi iseseisvumiseni oli olnud. Mõisnikelt püüti kiirelt võtta võimalus hakata maa ja varaga käituma pahauskselt seda kulutades, rikkudes, välja rentides või võõrandades. Enne maaseaduse kehtimahakkamist oli Eesti Vabariik hoolekande alla võtnud kokku 229 suurmaapidamist, mis tegi 19,9% suurmaapidamiste üldarvust.<sup>122</sup> Vajadus maakorraldusteks oli sedavõrd suur, et mõisate tükeldamisega tuli alustada juba 1918/1919 aasta talvel ning esimesed asunduskruudid võis maasaajatele anda ootamata maaseadust.<sup>123</sup> Kuna reageerida tuli kiirelt, siis ei olnud väljaantud määrused väga detailsed ega sõnastuslikult hästi läbi mõeldud. Seetõttu tuli väga lühikese aja jooksul tegeleda juba vastavate määruste täiendamisega.

---

<sup>120</sup> Seadus Ajutise Valitsuse poolt 28. veebr. 1919 a. vastuvõetud „Esimese täiendava määruse mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus“ täiendamise kohta. 12.04.1921. – RT 1921, 35.

<sup>121</sup> Ajutise Valitsuse poolt vastuvõetud seadus rüütelkonna mõisate Eesti Vabariigi omanduseks tunnistamise kohta. 17.02.1919. – RT 1919, 11.

<sup>122</sup> Pool, Theodor. Maauuendus Eestis ja selle tulemusi. – Fenno-Ugrica V. soome-ugri kultuurkongress (ettekanded). Tallinn 1936, lk 9.

<sup>123</sup> Sinberg, Toomas, lk 2.

## 2.2 1919. aasta maaseaduse rakendusaktid

Juba enne maaseaduse kehtimahakkamist oli maareform alguse saanud. Kui aastal 1919 jõuti maareformi alusakti, maaseaduse vastuvõtmiseni, siis ei olnud selles paraku reguleeritud kõik vajalik maareformi läbiviimiseks. Sel põhjusel tuli Asutaval Kogul koheselt hakata tegelema maaseaduse rakendamisaktide väljatöötamisega.

28.01.1920 hakkas kehtima maareformi teostamise määrus. Nagu eelmises alapunktis mainitud, ei reguleerinud maaseadus maareformi kulgemist ammendavalt. Selle õigusakti näol oli tegemist maaseaduse rakendamisaktiga, millega peamiselt korraldati maade võõrandamise protsessi. Tegemist oli selgelt kõige mahukama maareformi reguleerinud õigusaktiga (kokku 139 paragrahvi). Sellegipoolest ei lahendanud see määrus neid küsimusi, mis sõnaselgelt jäeti maaseaduse alusel edaspidiseks reguleerimiseks.<sup>124</sup> Johan Jans nimetas määruks sisalduvaid sätteid üleminekusäteteks selle sõna otseses mõttes.<sup>125</sup> Juba aasta pärast maareformi teostamise määruste kehtima hakkamist tekkis vajadus neid pidevalt täiendada.<sup>126</sup>

28. jaanuaril 1920. aasta määrus metsade ostu-müügilepingute kohta<sup>127</sup> käsitles metsade müügilepinguid, mis sõlmiti maaseaduse alusel võõrandatud maade suhtes. Nimetatud lepingud pidi põllutöoministeerium kõik ükshaaval läbi vaatama. Muuhulgas oli määruks kirjas, et lepingute täitmine sai toimuda kuni 1. maini 1921. aastal. Seoses metsamaade korraldamisega, hakkasid 3. veebruaril 1920 kehtima lisamäärused metsade riigi kätte võtmise kohta,<sup>128</sup> mis reguleerisid nende ametnike töölepinguid, kes olid varasemalt mõisnike poolt ametisse nimetatud.

---

<sup>124</sup> Maaseaduse alusel võõrandatud maadel lasunud rendilepingute ja muude õigussuhete lõpetamise eest hüvitise maksmise kord; endistele maaomanikele tasu maksmise kord; see, millisel õiguslikul alusel antakse maa maasaajatele kasutada ning maavarade valdamise ja kasutamise kord.

<sup>125</sup> Jans, J. Mõned jooned Eesti agraarseadusandluse arenemise loost, lk 109.

<sup>126</sup> Määrus maareformi teostamise määruste §§ 68 ja teiste täiendamise ja muutmise kohta. 18.01.1921. – RT 1921, 7; määrus maareformi teostamise määruste § 7 muutmise kohta. 10.05.1922. – RT 1922, 62; määrus maareformi teostamise määruste muudatuse kohta. 13.09.1922. – RT 1922, 120; määrus maareformi teostamise määruste täiendamise kohta. 29.09.1922. – RT 1922, 123; määrus maareformi teostamise määruste §§ 39, 40, 65 muutmise ja täiendamise kohta. 06.10.1922. – RT 1922, 125; määrus maareformi teostamise määruste §§ 101-109 muutmise kohta. 13.12.1922. – RT 1922, 159; määrus maareformi teostamise määruste § 120 muutmise kohta. 23.01.1924. – RT 1924, 18/19; määrus maareformi teostamise määruste § 46 äramuutmiseks. 09.04.1924. – RT 1924, 45; määrus maareformi teostamise määruste §§ 38, 77<sup>1</sup>, 80 ja 86 muutmiseks. 09.04.1924. – RT 1924, 55/56 ja määrus maareformi teostamise määruste § 123 muutmiseks. 17.09.1924. – RT 1924, 115/116.

<sup>127</sup> Määrus metsade ostu-müügi lepingute kohta. 28.01.1920. – RT 1920, 16/17.

<sup>128</sup> Lisamäärused metsade riigi kätte võtmise kohta. 03.02.1920. – RT 1920, 20/21.

Määrus tasuta maasaamise kohta autasuks sõduritele, kes Vabadussõjas iseäralist vahvust üles näidanud, vigastatud sõduritele ja langenud sõdurite perekondadele<sup>129</sup> täpsustas maaseadust ja sellele eelnenud Ajutise Valitsuse määrust. Nimelt rõhutati määrusega seda, et sõduritele anti maad tasuta (erisusena maareformi teostamise määruse üldreeglist, mille kohaselt anti maad kasutamiseks vaid tasu eest) ning maad oli võimalik saada ka sõduri perekonnaliikmel, kui sõdur oli ise hukkunud. Osale Vabadussõjast osa võtnud isikutest anti autasuna lisaks rahasummale ka maad. Seda tehti Vabadussõjast osavõtnud sõjaväelaste autasu seadusega.<sup>130</sup> Sellisteks isikuteks olid kindral-leitnant Johan Laidoner ja Jaan Soots. Samuti anti maad isikutele, kes olid vähemalt poole aasta jooksul olnud vastutavatel kohtadel. Muus osas reguleeris seadus rahasummasid, mis autasuna Vabadussõjas osalenutele maksti vastavalt nende isikute auastmetele. Sama aasta augustis võeti vastu aga määrus sõjaväe ülemuse ettepanekul vahvuse eest tasuta maa-andmise lõpetamise kohta.<sup>131</sup> Selle määruse alusel lõpetati tasuta maade andmine, mis oli toimunud 1920. aasta määruse alusel. 29. aprilli 1920 a. määrus tasuta maasaamise määruse muutmise kohta<sup>132</sup> käsitles nimetatud määruse § 4 täiendamist. 1920. aasta määruses oli kirjas, et kui Vabadussõjas vigastatud sõdurid ja langenud sõdurite perekonnad said tasuta maad, siis jäid nad ilma neile määratud pensionist. Muutmise määrusega lisati § 4 juurde märkus, mille kohaselt ei kohaldunud see nende isikute suhtes, kes olid maa saanud tasuta erilise vapruste eest. Seega võib eeldada, et ilmselt esines kohtupraktikas sellealaseid vaidlusi.

1920. aasta riigimaade planeerimise tehnilised juhtnöörid<sup>133</sup> (12.05.1920) RT 1920 69/70 anti välja maareformi teostamise määruse § 64 alusel. Nagu määruse pealkirigi ütleb, oli tegemist korralduslike sätetega sellest, kuidas maid planeerida tuli (millistes suurustes, milliseid asjaolusid tuli sealjuures arvestada jne).

1922. aastal hakkas kehtima maaseaduse laiendamise seadus Narva jõe taguste ja Petserimaa maa-alade peale.<sup>134</sup> Tegemist oli õigusaktiga, mis kehtestati Eesti-Vene rahulepingu alusel. Seadusega laiendati maaseadus endiste Petrogradi ja Pihkva kubermangu maa-aladele täies ulatuses v.a kõnealuses seaduses sätestatud erisustega.<sup>135</sup> Neist siinkohal tasub välja tuua seaduse §-s 6 sätestatu, mille kohaselt tuli nende maade võõrandamise eest endistele

<sup>129</sup> Määrus tasuta maasaamise kohta autasuks sõduritele, kes Vabadussõjas iseäralist vahvust üles näidanud, vigastatud sõduritele ja langenud sõdurite perekondadele. 29.04.1920. – RT 1920, 79/80.

<sup>130</sup> Vabadussõjast osavõtnud sõjaväelaste autasu seadus. 15.02.1923. – RT 1923, 27.

<sup>131</sup> Määrus sõjaväe ülemuse ettepanekul vahvuse eest tasuta maa-andmise lõpetamise kohta. 22.08.1923. – RT 1923, 111.

<sup>132</sup> Määrus 29. aprilli 1920 a. tasuta maasaamise määruse muutmise kohta. 23.04.1924. – RT 1924, 57.

<sup>133</sup> Riigimaade planeerimise tehnilised juhtnöörid. 12.05.1920 – RT 1920, 69/70.

<sup>134</sup> Maaseaduse laiendamise seadus Narva jõe taguste ja Petserimaa maa-alade peale. 29.06.1922. – RT 1922, 89.

<sup>135</sup> Vt lähemalt Puusep, Peeter. Maakorraldus Petserimaal ja Narva tagusel maa-alal. – Õigus 1923/7, lk 169-175.



omanikele tasu maksta. Tasu suuruse ja maksmise korra määramine tuli aga lahendada vastava eriseadusega. Aasta hiljem hakkas kehtima sama seaduse alusel võõrandatud maade riigile ülevõtmise määrus,<sup>136</sup> mida omakorda muudeti aasta hiljem.<sup>137</sup>

Määrusega riigimaade eraldamise kohta tööstusettevõtetele<sup>138</sup> lubati ettevõtetele eraldada riigimaid, mis olid vajalikud ettevõtte hoonete aluseks pinnaks ja õuemaaks. Samuti määrati kindlaks, et sellised maad anti rendile kuni 50 aastaks.

Maaseadusega võõrandatud maadel asuvate väiketalude rendivahekorra uuendamisseadusega<sup>139</sup> uuendati selliste rentnikega rendilepingud kuni maade planeerimiseni ja kehtestati rendimaadel asuval heina- ja karjamaal kasvava metsa kasutamise kord.

Asundustalude ajutiste kõrvalrentnikkude maaga varustamise seaduse<sup>140</sup> alusel tekkis maasaamiseks õigus isikutel, kes senini kasutasid põllutööministeeriumi korraldusel asundustaludest välja antud riigimaad ajutiste kõrvalrentnikena. Seda õigusakti kritiseeris Johan Jans tugevalt öeldes, et seadus toob „popsnikkude rügemendile lisa.“<sup>141</sup>

Nagu näha, siis maareformi reguleerivaid õigusakte oli palju (seda nii enne maaseaduse kehtima hakkamist kui ka pärast) ning ebaselge oli nende kehtivusala nii ajas kui ruumis.<sup>142</sup> Arvestades seda, kui palju aega võis tollal võtta ühe kohtuasja arutamine, ning seda, kui kiiresti muudeti ja täiendati erinevaid õigusakte, võib eeldada, et kohtutes pidi mingil hetkel kerkima üles küsimus sellest, millist seadust või määrust ja mis sõnastuses tuli asja lahendamiseks rakendada. Ei tohi aga unustada, et lisaks maareformi ennast reguleerivate õigusaktide kõrval eksisteerisid ka muud tsiviilõiguslikke omandi- ja rendisuhteid reguleerivad õigusaktid.<sup>143</sup> Seetõttu võib eeldada, et õigusaktides oli raske orienteeruda nii tavakodanikel kui ka juristidel ja kohtutel kui õiguse rakendajatel.

---

<sup>136</sup> Maaseaduse Karoovataguste ja Petserimaa-alade peale laiendamise seaduse põhjal võõrandatud maade riigile ülevõtmise määrus. – RT 1923, 101.

<sup>137</sup> Määrus maaseaduse Karoovataguste ja Petserimaa-alade peale laiendamise seaduse põhjal võõrandatud maade riigile ülevõtmise määruse muutmise kohta. 06.02.1924. – RT 1924, 25/26.

<sup>138</sup> Määrus riigimaade eraldamise kohta tööstusettevõtetele. 19.03.1924. – RT 1924, 45.

<sup>139</sup> Maaseadusega võõrandatud maadel asuvate väiketalude rendivahekorra uuendamisseadus. 12.04.1924. – RT 1924, 51/52.

<sup>140</sup> Asundustalude ajutiste kõrvalrentnikkude maaga varustamise seadus. 12.04.1924. – RT 1924, 51/52.

<sup>141</sup> Jans, Johan. Mõned jooned Eesti agrariseadusandluse arenemise loost, lk 110

<sup>142</sup> Lisaks sellele, et õigusaktides enestes oli kehtivusala keeruline määratleda, siis perioodi 1918-1924 jooksul jõuti osad õigusaktid ka vahepeal kehtetuks tunnistada.

<sup>143</sup> Näiteks eelpool mainitud rendilepingute pikendamise määrad. Samuti oli praktikas vaja eristada rendilepinguid maade suhtes, mis võõrandati riigile maaseaduse alusel ja neid, mis olid tavalised tsiviilõiguslikud rendilepingud ning mida reguleeris Balti Eraseadus. Sealjuures tihtipeale need kaks põimuvad omavahel, sest tsiviilõiguslikke regulatsioone, mis ei olnud maareformi reguleerivate õigusaktide kui eriseadustega muudetud, rakendati edasi BES-i alusel.

Kaasaegse juristkonna seas ei põhjustanud maareformi reguleerinud õigusaktid ja nende rakendamine vähemalt maareformi esimesel perioodil diskussioone. Alates Eesti Vabariigi iseseisvumisest kuni aastani 1924 oli tegemist pigem poliitilisel tasandil tuliseid arutelusid tekitanud valdkonnaga. Seda käesoleva töö autori seisukohta kinnitab ka advokaat Johan Jansi sõnavõtt 1924. aasta õigusteadlaste päeval, milles ta andis üldise ajaloolise ning õigusliku ülevaate maareformi senisest toimumisest. Nimelt selgitas Jans, et tema ettekandel oli informeeriv otstarve, et kaasaegsed juristid maareformiga seonduvad juriidilised küsimused ja nende lahendamised rohkem oma asjaks võtaksid ja lahenduste leidmisele kaasa aitaksid. Ta kutsus lisaks üles kõiki õigusteaduslikke organisatsioone võtma oma ülesandeks rahvusvahelise ulatusega juriidiliste probleemide lahendamise Eesti Vabariigis.<sup>144</sup>

### 2.3 Maaseadusele eelnenud õigusaktide ning maaseaduse rakendamismääruste rakendamise kvantitatiivne analüüs

Uuritaval perioodil viidati Riigikohtu tsiviilosakonna lahendites kokku kuuele õigusaktile, mis reguleerisid maareformi ning mis kehtestati enne maaseaduse kehtimahakkamist. Nendeks olid mõisamaade kontrolli alla võtmise määrused ja selle juhtnöörid, määrus mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus, esimene täiendav määrus mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus, mõisate korratu majapidamise ja laastamise esimese täiendava määruse täiendav määrus ja mõisate kontrolli alla võtmise määruse ja selle määruse lähemate juhtnööride tühistamise määrus. Maaseaduse rakendamisaktidest viidati tsiviilosakonna praktikas maareformi teostamise määrustele, metsade riigi kätte võtmise lisamäärustele ja määrusele tasuta maasaamise kohta autasuks sõduritele, kes Vabadussõjas iseäralist vahvust ülesnäidanud, vigastatud sõduritele ja langenud sõdurite perele.

*Tabel 1. Maaseadusele eelnenud ja maaseaduse rakendusaktide sätetele viitamise arvuline ülevaade Riigikohtu tsiviilosakonna lahendites 1920–1924.<sup>145</sup>*

Õigusakt	Säte	Esinemise arv
Määrused mõisamaade kontrolli alla võtmise kohta	§ 1	3
	§ 4	7

<sup>144</sup> Läbirääkimised J. Jansi referaadi „Maatarvitamise seaduse“ üle. III Õigusteadlaste päev Tartus 23. ja 24. aprillil 1924. – Erne, Jaanika (koost.). Õigusteadlaste päevad 1922-1940 (protokollid). Tallinn 2008, lk 118.

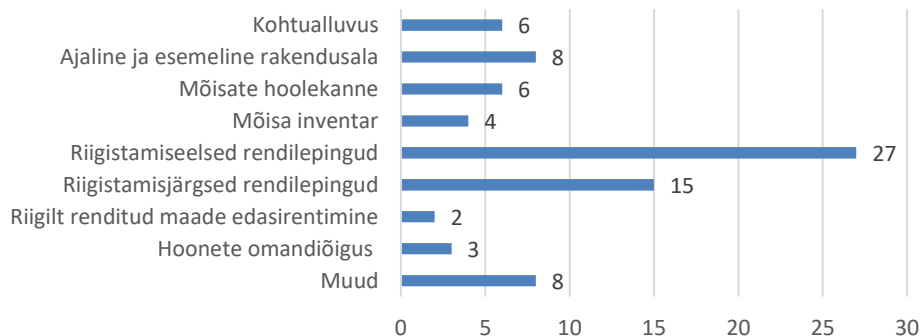
<sup>145</sup> Tabelis tähistab „õigusakt üldiselt“ seda, et kohus ei viidanud konkreetsele sättele, vaid rakendas õigusakti kui sellist.

	§ 5	4
	Õigusakt üldiselt	3
Määrus mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus	Õigusakt üldiselt	2
Mõisate korratu majapidamise ja laastamise määrus 1. täiendav määrus	§ 6	2
1. täiendava määruse täiendav määrus	Õigusakt üldiselt	1
Mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse lähemad juhtnöörid	§ 2	1
	§ 4	2
	Õigusakt üldiselt	3
Mõisate korratu majapidamise ja laastamise määrus 1. täiendav määrus	§ 6	2
Mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse ja selle juhtnööride tühistamise määrus	Õigusakt üldiselt	1
Maareformi teostamise määrus	§ 1	3
	§ 2	2
	§ 15	1
	§ 17	2
	§ 19	1
	§ 20	3
	§ 21	2
	§ 23	1
	§ 37	4
	§-d 38-39	2
	§-d 40, 45, 63 ja 65	1
	§ 66	3
	§-d 67, 68, 74, 80, 101-103, 118, 123 ja 125	1
	Õigusakt üldiselt	4
Metsade riigi kätte võtmise lisamäärused	§ 3	1
	Õigusakt üldiselt	1
Õigusaktid	-	30

Tabelist nähtub, et uuritaval perioodil rakendas Riigikohtu tsiviilosakond 31-s otsuses maaseadusele eelnenud õigusaktide sätteid ja 46-s otsuses maaseaduse rakendusaktide sätteid. Lisaks oli uuritaval perioodil kokku 30 kaasust, kus Riigikohus ei viidanud sõnaselgelt ühelegi maareformi teostamist reguleerivale õigusaktile, kuid oli neid sellegipoolest rakendanud. Kokku rakendati maaseadusele eelnenud ja maaseaduse rakendusakte 79-s kaasuses. Arvuliselt ei kõigu erinevate sätete arv väga palju. Ainsana tõusetub esile mõisamaade kontrolli alla võtmise § 4, millele viidati kokku 7-s kaasuses.

*Joonis 3. Maareformi reguleerivate õigusaktide rakendamine Riigikohtu tsiviilosakonna lahendites 1920–1924 probleemkategoriate alusel.*

### *Maareformi reguleerinud õigusaktide rakendamisest tulenevate probleemide jaotus*



Temaatilisel jaotatuna rakendati maareformi reguleerinud õigusakte enim (27 korda) neis kaasustes, milles kohtuasja põhiprobleem oli seoses rendilepingutega, mis olid maade suhtes sõlmitud enne nende riigistamist. Asjaolu on tingitud sellest, et seda tüüpi kaasusi lahendas Riigikohtu tsiviilosakond uuritaval perioodil kõige rohkem. Esile tõusevad ka kaasused seoses maade ümberjagamise käigus sõlmitud rendilepingutega, milles käsitleti maaseadust kokku 15-s kohtuasjas. 8-s kaasuses tegeleti nii õigusaktide ajalise ja esemelise kehtivusala kui ka muude küsimustega. Kohtualluvuse ja mõisate hoolekande asjadega tegeles tsiviilosakond 6-s kaasuses, mõisa inventariga seonduvaid kaasusi oli 4, mõisamaadel asunud hoonete omandiõiguse probleemiga tegeleti kolmes kaasuses ning kõige vähem, kahel korral tegeles tsiviilosakond riigilt renditud maade edasirentimise küsimusega.

Kõige esimene kohtulahend Riigikohtu tsiviilosakonnas, milles viidati maareformi reguleerivale õigusaktile, oli 5. mail 1920 tehtud lahend nr 28,<sup>146</sup> milles rakendati mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste §-i 5.

Kui maaseadusele viitas Riigikohtu tsiviilosakond uuritaval perioodil 63-s kaasuses, siis maaseadusele eelnenud ja maaseaduse rakendusaktidele mõnevõrra rohkemates, 79-s kaasuses.

<sup>146</sup> RKTOo 05.05.1920, 28 – ERA 1356.3.57. Kaasuse asjaolu ja lahenduskäiku vt käesoleva töö alapunktist 2.8, lk 74.

## 2.4 Maareformi teostamist reguleerivate õigusaktide rakendamisest tulenevate vaidluste kohtualluvus

Sarnaselt maaseadusele, puudusid kaebeõigust reguleerivad sätted ka maareformi teostamise määrustes. Eelduslikult tuli kohtualluvuse küsimus lahendamisel kasutada samu põhimõtteid, mida Riigikohus väljendas maaseaduse rakendamist puudutavates kaasustes.

1921. aastal lahendis nr 56<sup>147</sup> arutas Riigikohtu tsiviilosakond kaebust, milles kassaator väitis esmalt, et Rahukogu oli rikkunud BES §-i 4053, sest nõudjal kui rentnikul ei saanud olla nõudeõigust kolmanda isiku vastu koha kättesaamiseks, neid nõudeid võis ta esitada vaid koha rendileandja vastu. Riigikohus pidas seda väidet ekslikuks, sest kõnealune säte ega ka ükski muu norm BES-is ei keelanud rentnikul rendiobjekti kolmandate isikute käest iseseisvalt tagasi nõuda. Rendileandja poole pöördumine rendikoha kättesaamiseks ja kaitse saamiseks igasuguse rikkumise vastu oli rentniku õigus, mida ta võis kasutada või kasutamata jätta ning seda teostada ka otse oma nimel oma rendiõiguste rikkuja ehk rendikoha kasutamise takistaja suhtes. Riigikohus selgitas, et kaudselt kinnitas seda seisukohta ka Liivimaa talurahvaseaduse § 209. Teiseks väitis kassaator, et hageja oleks pidanud riigimaade ülema korraldust, et vaidlusalune maa tuli kostja kätte edasi rendile anda, vaidlustama administratiivkohtu korras ja alles seejärel esitama tsiviilõiguslikud nõuded. Ka seda väidet ei pidanud Riigikohus asjakohaseks ning väitis, et nõudja võis ka otse tsiviilkohtus oma õigusi kaitsta ning ta ei olnud kohustatud tema huvisid rikkuvate administratiivmääruste vastu kaebuse esitama esmalt administratiivkohtus. Seda eriti käesoleval juhul, kus vastuolus maareformi teostamise määruste § 2 all oleva märkuse ja §-ga 38 tegid metsade peavalitsuse pädevusse kuuluva maarentimise asjus korraldusi maakonna riigimaade ülem, vallavalitsus ja ringkonna valitseja, ilma, et neil selleks seaduse järgi oleks õigust olnud.

1922. aasta lahendis nr 10<sup>148</sup> selgitas kassaator esmalt, et asja ei olnud pädev lahendama mitte kohus, vaid administratiivorgan. Riigikohus selgitas, et endistele rentnikele rendikohtade tagasiandmine võis toimuda ka kohtulikul teel, tulenevalt mõisamaade kontrolli alla võtmise määrustest. Seda eriti juhul, kui rendikoha uus rentnik ei soovinud kohta vabatahtlikult endisele rentnikule tagasi anda, nagu kõnealuse juhtumi puhul olukord oli. Kassaator tõi välja ka selle, et kaebus oli kohtule esitatud enne nõude sissenõutavaks muutumist, kuid Riigikohus

<sup>147</sup> RKTOo 28.02.1921, 56 – ERA 1356.3.58. Tegemist oli kassatsioonkaebusega, mille esitas Johan Pilt Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Rudolf ja Vidrik Pildi (Pilt) nõudes Juhan Pilti vastu väljatõstmise pärast.

<sup>148</sup> RKTOo 19.01.1922, 10 – ERA 1356.3.59. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Marie Trahovi esindaja vandeadvokaat Johan Aronsoni kassatsioonkaebuse Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Gustav Sempelsoni hagi Marie Trahovi vastu 1000 marga pärast.

jättis selle asjaolu analüüsima, sest see kuulus asja sisulise arutamise juurde, mida kassatsioonikohus teha ei saanud. Riigikohus jättis kassatsioonkaebuse rahuldamata.

Kohtualluvuse küsimuse lahendamiseks viitas Riigikohtu tsiviilosakond mõningates otsustes nii maaseadusele kui ka selle rakendusaktidele. Käesoleva töö autor toob siinkohal lühidalt välja sellised kohtuasjad. 1922. aasta lahendis nr 114 viitas Riigikohtu tsiviilosakond kohtualluvuse määramise kontekstis maaseaduse teostamise määrustele koostoimes maaseadusega.<sup>149</sup> 1922. aasta lahendis nr 231<sup>150</sup> viitas Riigikohtu tsiviilosakond kohtuasja alluvuse küsimuse kontekstis muuhulgas maareformi teostamise määruste §-le 1 ning selgitas, et selle sätte kohaselt oli maareformi kui avalik-õigusliku protsessi elluviimine põllutööministeeriumi ülesanne ning seetõttu võis ministeeriumi ja selle ametnike peale kaevata administratiivkohtutes. 1923. aasta lahendis nr 115 viitas tsiviilosakond samuti maaseaduse ja selle teostamise määruste koostoimele.<sup>151</sup> Eraldi tuleb siinkohal välja tuua ka 1922. aasta lahend nr 109, kus Riigikohus selgitas, et kui põllutööministeerium isikuga rendilepingu sõlmis, siis astusid nad eraõiguslikku rendivahekorda BES § 4047 jj ning maareformi teostamise määruste § 123 järgi, mistõttu olid sellisest õigussuhtest tulenevad suhted ka kohtulikult kaitstavad.<sup>152</sup>

Olgugi, et maareformi teostamise määruste sisu oli administratiivkorralduslik, siis võis nende sätete rikkumisel pöörduda oma õiguste kaitseks ka tsiviilkohtusse. Kohtualluvus sõltus kohtuvaidluse sisust, mitte rangelt õigusakti enda reguleerimisvaldkonnast.

## 2.5 Õigusaktide ajaline ja esemeline rakendusala

Peatüki üks alapunktist 1.2.3 selgus, et maaseaduse ajaline ja esemeline kehtivusala oli praktikas probleemiks. Selles alapunktis analüüsitavates kohtulahendites selgitas Riigikohus mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse ja selle täiendusaktide kehtivusala nii aja kuu objekti mõttes.

---

<sup>149</sup> Vt ka kaasuse analüüsi käesoleva töö ptk-st 1.3, lk 16.

<sup>150</sup> Vt kaasuse asjaolusid lähemalt käesoleva töö alapunktist 1.3, lk 17.

<sup>151</sup> Vt kaasuse analüüsi käesoleva töö ptk-st 1.3, lk 18.

<sup>152</sup> Kaasuse asjaolusid ja pikemat analüüsi vt käesoleva töö alapunktist 1.7, lk 38.

1920. aasta Riigikohtu tsiviilosakonna lahendis nr 39<sup>153</sup> viitas kassaator esmalt BES §-dele 3209<sup>154</sup> ja 3274<sup>155</sup> (Rahukogu nõudis temalt hageja kasuks välja renti Eesti markades, kuigi oleks seda pidanud tegema Vene rublades, sest rendi tasu oli kokku lepitud rublades) ning §-i 4037<sup>156</sup> (liiga kõrge rendi suuruse tõttu olevat kostjal olnud õigus nõuda rendilepingu tühistamiseks tunnistamist) rikkumistele. Riigikohtu tsiviilosakond kassaatori seisukohtadega ei nõustunud, sest üks Vene rubla võrdus 1.50 Eesti margaga ning seesugune ümberarvestus oli lubatud. Rendi hinna suurus oli Rahukogu oma otsuses põhjalikult käsitletud ja leidnud, et see ei olnud liiga kõrge ning Riigikohtu tsiviilosakond nõustus sellega. Kassaator viitas ka mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste<sup>157</sup> rikkumisele, mille § 4 kohaselt oleks pidanud poolte vahel kehtima jääma vana rendileping. Riigikohus selgitas, et kõnealuse määruse kohaselt tunnistati tühisteks kõik Saksa okupatsiooni ajal tehtud muutused rendilepingutes. Antud juhul ei olnud poolte vahel rendilepingut enne okupatsiooni algust, mistõttu see säte ei kohaldunud antud asjas. Rendilepingud, mis sõlmiti okupatsiooni ajal ilma kehtivaid vanu rendilepinguid muutmata (st täiesti uued rendilepingud), ei mahtunud 27.11.1918 aasta määruse alla ning jäid kehtima sellistena, nagu nad olid. Riigikohtu tsiviilosakond jättis kaebuse rahuldamata.

1920. aasta lahendis nr 171<sup>158</sup> selgitas Riigikohtu tsiviilosakond pikalt mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste § 4 sisu. Selle paragrahvi kohaselt tuli tühisteks tunnistada kõik muutused põlluharimiseks väljarenditud maa kohta käivates rendilepingutes, mis tehti Saksa okupatsiooni ajal. Riigikohus märkis, et kõnealust normi ei tohtinud tõlgendada eraldivõetult, ilma teisi sama määruse paragrahve arvestamata. Vastasel juhul võinuks tekkida olukord, kus norm oleks kehtinud kõigi maatükkide suhtes, olenemata maatüki liigist. Tegelikult tuli §-s 4 nimetatud maatükkide all mõista mõisale kuuluvaid maid, mida mõis kas kasutas ise või rentis välja. Selline tõlgendus tulenes sama määruse §-ide 1 ja 4 koostoimest, samuti määruse

---

<sup>153</sup> RKTOo 02.06.1920, 39 – ERA 1356.3.57. Kassatsioonkaebuse esitas Johan Pässa Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Peeter Treumuthi hagi Johan Pässa vastu 525 marga rendisumma pärast.

<sup>154</sup> BES § 3209 lepingute õiguslike tagajärgede üldnormina rääkis sellest, et lepinguga lubatud tuli täita ja poolel ei olnud õigust ühepoolselt lepingust taganeda ka siis, kui algselt lubatu täitmine oli muutunud talle raskeks, ja seda isegi siis mitte, kui ta oleks valmis teisele poolele tema taganemisest tuleneva kahju hüvitama.

<sup>155</sup> BES § 3274 puudutas lepingute tõlgendamist ja sätestas, et kahtluse korral tuli lepingut tõlgendada kohustatud poole kasuks, lähtudes kohustuse minimaalsest ulatusest.

<sup>156</sup> BES § 4037 puudutas rendi tasu ja määras kõigepealt, et rendi tasu ei pidanud tingimata vastama kasutuse väärtusele. Samas nähti siiski ette, et kui tasu oli ikkagi nii ebaproportsionaalselt määratud, et üks pool saanuks selle läbi kahju rohkema kui poole ulatuses tavalisest väärtusest, oli kahjustatul ostulepinguga sarnane nõudeõigus. BES viitas sellel kohal §-dele 3893 jj, mille järgi oli kahjustatul õigus nõuda lepingu lõpetamist.

<sup>157</sup> Kohtulahendi originaaltekstis räägiti „määruse“ asemel „seadusest“, kuid töö selguse huvides kasutatakse siin ja edaspidi sõna määrus, mis on ka kõnealuse õigusakti nimetus Riigi Teatajas. Uuritud perioodil kasutasid nii Riigikohtu tsiviilosakond kui ka kassaatorid samale õigusaktile viitamisel läbisegi nimetusi seadus ja määrus.

<sup>158</sup> RKTOo 13.10.1920, 171 – ERA 1356.3.57. Kassatsioonkaebuse olid esitanud Aleksander, Johan ja Jakob Välbe Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale, milles Theodor Männikson ja Johan Ervart esitasid hagi kassaatorite vastu 300 marga, rendilepingu lõppemise ja väljatõstmise suhtes.

pealkirjast. Seda seisukohta kinnitasid ka mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse lähemad juhtnöörid, milles oli juttu ainult mõisamaadest ja mõisast. Mõisatest juriidiliselt eraldatud ja lahutatud maadele mõisamaade kontrolli alla võtmise määrused tsiviilosakonna arvates ei ulatanud. Seega jäid kõnealuste õigusaktide rakendamisel välja mõisaomaniku poolt võõrandatud talud ja maad. Viimasena nimetatud maade hulka tuli lugeda ka Kreeka õigeusu vaimulikele (kleerustele) kasutamiseks antud maad. Riigikohus selgitas edasi, et Vene valitsus varustas kleruseid maadega, mis mõõdeti välja kohalikest mõisatest hariliku talu suuruses. Konkreetsetes kaasuses eraldati Laius-Tähkvere mõisast maad Laiuse kiriku kleruse jaoks. Sellest kõigest tuli järeldada, et 1918. aasta mõisamaade kontrolli alla võtmise määrused ei puudutanud Kreeka õigeusu klerustele mõisast eraldatud maid alates hetkest, kui need maad mõisast eraldati. Kõnealuses kaasuses oli rendilepingust näha, et klerusele oli eraldatud mõisast keskmise talu suurune maatükk, mistõttu mainitud õigusaktid ei kohaldunud. Lisaks viitasid kassaatorid sellele, et Rahukogu ei võtnud arvesse kahe tunnistaja ütluseid, kuid tsiviilosakond selgitas, et Rahukogu otsuse põhjendustest nähtub, et Rahukogu oli ütlused arvesse võtnud. Riigikohus ei rahuldanud kaebust, kuid kohustas Rahukogu tegema määrust riigilõivu määramise suhtes.

1920. aasta kohtulahendis nr 271<sup>159</sup> selgitas Riigikohtu tsiviilosakond, et Rahukogu seisukoht, nagu oleks 27. novembril 1918 välja antud määrused mõisa maade kontrolli alla võtmise kohta pidanud kehtima hakkama alles pärast iseäralise käsukirja väljaandmist Vabariigi Valitsuse poolt, oli vale. Tsiviilosakond leidis, et kõnealused määrused (niivõrd, kui need kehtestasid uusi materiaalõiguse norme) hakkasid kehtima kohe pärast nende väljaandmist, nagu iga teine seadus. Sellegipoolest ei rahuldanud tsiviilosakond kassatsioonkaebust, sest Rahukogu otsus oli põhjendatud. Pikemalt Riigikohus asja ei analüüsinud, vaid nentis, et Rahukogu otsuse punktid 4-6 käsitlesid poolte vahel sõlmitud rendilepingu ja heina tegemise lepingu kui hankелеpingu olemust ning punkt 7 seda, miks Maanõukogu 27.11.1918 määrust<sup>160</sup> laiendatult tõlgendada ei saanud. Rahukogu põhjendused olid tsiviilosakonna meelest seadusega kooskõlas ning kassaatori väited seda asjaolu ei muutnud.

1921. aasta otsuses nr 61<sup>161</sup> lahendatavas kassatsioonkaebuses väitis Villem Malmstein, et Rahukogu oli rikkunud mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste §-i 4 ja selle määruse lähemaid juhtnööre. Nimelt oli tal enda sõnul õigus saada pidamiseks tagasi mõisa käest

---

<sup>159</sup> RKTOo 15.12.1920, 271 – ERA 1356.3.57. Riigikohus lahendas Gustav Jaagumäe esindaja kassatsioonkaebust Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Aleksander Dehni hagi Gustav Jaagumäe vastu 675 marga asjus.

<sup>160</sup> Riigikohus pidas silmas mõisamaade kontrolli alla võtmise määrusi.

<sup>161</sup> Kuna Riigikohus analüüsis ka Rahukogu poolset maaseaduse vääralt tõlgendamist, siis vt kaasuse asjaolusid ja analüüsi käesoleva töö alapunktist 1.7, lk 37.



renditud popsikoht 1919. aasta jüripäevaks ning esitada kaebus kohtuvaidluse ajal kohta pidanud kostja Paalbergi vastu juhul, kui ta seda kohta tagasi ei saanud. Riigikohus selgitas, et olgugi, et Riigikohtu otsuse tegemise ajaks kõnealused määrused olid juba kehtetuks tunnistatud<sup>162</sup>, siis kassaatori hagi esitamise ajal olid kõnealused õigusaktid veel kehtivad. Iga õigusvaidlus tuli lahendada nende seaduste järgi, mis hagi esitamise ajal kehtisid. Seetõttu pidas Riigikohus kõnealust kassaatori väidet asjakohaseks ning õigustamatu oli Rahukogu keeldumine kõnealuseid määruseid antud asjas kohaldada. Ekslikuks pidas Riigikohus ka Rahukogu arvamust, et asjasse ei puutunud põhjused, miks nõudja üleüldse kohast lahkus. Neiks põhjusteks oli Saksa okupatsiooni võimudega ähvardamise mõju ning mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste ning nende lähemate juhtnööride kohaselt oli see asjaolu just otsustava tähendusega.<sup>163</sup> Riigikohus rahuldaskassatsioonkaebuse.

1921. aasta otsuses nr 194<sup>164</sup> leidis Riigikohus, et ekslik oli hageja väide, et esimene täiendav määrus mõisate korrapärase majapidamise ja laastamise asjus oli kehtetuks muutunud seoses 27. novembri 1918 a. määruse ja nende määruste lähemate juhtnööride tühistamise määrusega. Nimetatud määrusega tühistati ainult mõisate kontrolli alla võtmise määrused ning hoolekande määrused jäeti muutmata.

1923. aasta lahendis nr 236<sup>165</sup> palusid kassaatorid Rahukogu otsuse muuta ja tühistada muuhulgas seetõttu, et Rahukogu ei pidanud võimalikuks kohaldada antud asjas mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse §-i 4. Nii Rahukohtunik kui Rahukogu olid seisukohal, et vahekord, mille alusel kostjad 1917/1918. aastal vaidlusalust Soka talu pidasid, ei olnud mitte rendivahekord, vaid pooletera leping. Seetõttu välistati madalama astme kohtutes nimetatud sätte rakendamine, mis reguleeris vaid rendilepinguid. Riigikohus ei pidanud seda madalama astme kohtute seisukohta õigeks ning selgitas, et leping, mida tunti pooletera lepingu nime all, tuli kehtinud seaduste järgi lugeda rendilepinguks (BES § 4034). Seega ei saanud madalama astme kohtud keelduda mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste § 4 kohaldamisest. Seetõttu oli Rahukogu oluliselt rikkunud mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste §-i 4 ja selle rakendamise määrustikku (Riigikohus pidas silmas mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste lähemaid juhtnööre). Seega rahuldaskassatsioonkaebuse ja saatis asja Rahukogule tagasi uueks otsustamiseks teises koosseisus.

<sup>162</sup> Seda tehti 28.07.1920 aasta seadusega mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse ja nende määruste lähemate juhtnööride tühistamise kohta.

<sup>163</sup> Riigikohus ei selgitanud täpsemalt, mida tähendas Saksa okupatsiooni võimudega ähvardamise mõju. Määrus reguleeris üldsõnaliselt muutusi, mis tehti rendilepingutes Saksa okupatsiooni ajal.

<sup>164</sup> Vt kaasuse asjaolusid ja lahendust käesoleva töö alapunktist 2.6, lk 67.

<sup>165</sup> RKTOo 22.03.1923, 236 – ERA 1356.3.60. Riigikohtu tsiviilosakond arutas Mihkel Põimu, Karl Koordi, Karl Palu ja Jaak Konno kassatsioonkaebust Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Karl Kõlli hagi kaebajate vastu rikutud valduse taastamise nõudes.

Lisaks maareformi reguleerivate õigusaktide eneste kehtivusalale viitas Riigikohus neile õigusaktidele ka seetõttu, et määrata maaseaduse kehtivusala. 1920. aasta lahendis nr 240 analüüsis Riigikohus küll maaseaduse ajalist kehtivusala, kuid viitas lisaks maareformi teostamise määrustele. Tsiviilosakond selgitas, et Vabariigi Valitsuse poolt 28. jaanuaril 1920 vastu võetud maareformi teostamise määruste §-de 15, 20 ja 21 kohaselt pidi põllutööministeerium kõik võõrandatavad maad üle võtma ja selle kohta akti koostama. Alles ülevõtmise akti koostamisest sai riigistatud maade suhtes hakata kehtima maaseaduses sätestatu.<sup>166</sup> 1920. aasta lahendis nr 290 selgitas tsiviilosakond, et maaseadust koostoides selle teostamise määrusega tuli tõlgendada nii, et võõrandatava maa suhtes sõlmitud rendilepingud ei kaotanud kehtivust alates maaseaduse vastuvõtmisest, vaid alles siis, kui oli koostatud maareformi teostamise määrustes nimetatud maade ülevõtmise akt.<sup>167</sup>

Seoses õigusaktide ajalise esemelise kehtivusega tuli Riigikohtul selgitada pealtnäha elementaarseid põhimõtteid. Õigusaktid hakkasid kehtima alates nende väljaandmisest, kui neis ei olnud just erikorda märgitud (vrkl maaseaduse § 28) ning rakendada tuli õigussuhte tekkimise aja järgset materiaalõigust (Riigikohus viitas küll hagi esitamise ajale). Mõisamaade kontrolli alla võtmise määrustes oli üldjoontes kirjas, milliste rendilepingute ja milliste maade suhtes määrus kohaldus, kuid määruse täpseks rakendamiseks tuli jälgida määruse üldist mõtet ja lisaks BES-i sätteid seoses rendilepingute ja nende eriliikidega. Ometigi tekitas see kõik madalama astme kohtutes probleeme. Siiski tuleb siinkohal silmas pidada seda kui palju seadusi ja määrusi ning nende muudatusi ja täiendusi üheaegselt kehtis, mistõttu on selge, et isegi kohtutel oli raske orienteeruda maareformi reguleerivate seaduste ja määruste paljususes ning nende kehtimise ajalistes piirides.

## 2.6 Mõisate hoolekanne

Põllutööministeeriumil oli õigus võtta mõis oma valitsemise alla ja määrata mõisa valitseja juhul, kui olid täidetud mõisate korratu majapidamise ja laastamise määruse punktis üks sätestatud tingimused. Lühidalt öeldes, kui mõisnik ei kandnud enam hoolt põllumaa ja kariloomade üle, ei maksnud oma töölistele palka, müüs hooletult suurtes kogustes mõisa vara (põllutöövahendeid, kariloomi seemnevilja, kartuliseemet jne) või lahkus mõisast ilma, et

---

<sup>166</sup> Vt kaasuse tervikanalüüsi käesoleva töö alapunktist 1.4, lk 22.

<sup>167</sup> Tegemist oli küllaltki komplekse kaasusega, milles Riigikohus analüüsis nii maaseaduse ajalist rakendusala (vt seda käesoleva töö alapunktist 1.4, lk 24) kui ka neist rendilepingutest tulenevaid suhteid (vt seda käesoleva töö alapunktist 2.8, lk 78).

kohale oleks jäänud tema seaduslik esindaja. Nimetatud määrus ja selle hilisemad täiendused olid eriseadusteks BES-ile, milles oli reguleeritud vara hooldamise üldreeglid.

1920. aasta lahendis nr 250 käsitles Riigikohtu tsiviilosakond muuhulgas põgusalt mõisate korratu majapidamise ja laastamise esimest täiendavat määrust. Nimelt leidis Riigikohus, et mõisate hoolekande alla võtmist nende korratu majandamise pärast ei saanud lugeda mõisate riigistamise esimeseks sammuks, sest nimetatud määruse §-st 6 tulenevalt, võidi need mõisnikule tagasi anda, kui nad suutsid kindlustada korraliku majapidamise. Asja õiguslikku külge ei saanud muuta ka see, et seda kõike tehti mitte mõisniku erahuvides, vaid avalikes huvides.<sup>168</sup>

1921. aasta lahendis nr 194<sup>169</sup> märkis Riigikohus esmalt, et asjaolude pinnalt oli selgunud, et Mäksa mõis võeti põllutöoministeeriumi poolt hoolekande alla 29. septembril 1919. aastal. Tulenevalt määrusest mõisate korratu majapidamise asjus ja selle täiendavast määrusest tegutsesid ja vastutasid hoolekande alla võetud mõisate valitsejad nagu iga võõra vara hoolekandjad BES § 495 alusel. Kõnealune hoolekanne kestis senikaua, kuni ministeerium ei pidanud vajalikuks seda lõpetada, tulenevalt mõisate korratu majapidamise ja laastamise esimese täiendava määruse §-st 6. Seda seisukohta kinnitas omakorda viimati nimetatud täiendamise määruse täiendav määrus. Järelikult hoolekande ajaks kõrvaldati hoolekande alla võetud mõisa omanik mõisa valitsemisest. Mõisa omanikul puudus sel ajal õigus mõisa või mõisa varaga seotud lepinguid sõlmida ja neid täita ilma hoolekandja ja hoolekande üle järelevalvet teostavate valitsusasutuste loata. Kõiki mõisa ja mõisa varasse puutuvaid asju tuli ajada hoolekandja juuresolekul ja osalemisel. Neil põhjustel oleks Peeter Luha pidanud oma nõuet hoolekande alla võetud Mäksa mõisas tehtud heinte pärast mõisaomanik Aleksander Esseni vastu maksma pannes pidanud kohtusse kutsuma põllutöoministeeriumi poolt nimetatud mõisa valitseja, mida hageja teinud ei olnud.<sup>170</sup> Olgugi, et esimene hagiavaldus oli suunatud ka Mäksa mõisa valitseja vastu, siis hiljem Peeter Luha oli sellest loobunud ja palunud kostjana kohtusse kutsuda Aleksander Esseni. Seetõttu oli Rahukogul õigus kinnitada rahukohtuniku hagi mitterahuldavat otsust. Mis puudutab õigusaktide ajalise kehtivuse problemaatikat, siis on seda käsitletud käesoleva töö alapunktis 2.5, lk 65. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata.

---

<sup>168</sup> Kaasuse põhiliseks probleemiks oli riigile võõrandatud maa omandisuhted, mistõttu vt kaasuse asjaolusid ja lahenduskäiku käesoleva töö alapunktist 1.5, lk 26. Samuti tekkis probleem enne riigistamist vaidlusalusel maa suhtes sõlmitud rendilepinguga, mida on lähemalt analüüsitud käesoleva töö alapunktis 2.8, lk 77.

<sup>169</sup> RKTOo 13.10.1921, 194 – ERA 1356.3.58. Kassatsioonkaebuse esitas Peeter Luha Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Peeter Luha hagi Aleksander Esseni vastu 1500 marga suhtes.

<sup>170</sup> Hoolekandja pidi olema kõigi õiguslike tehingute ja toimingute juures, et neid kas lubada, heaks kiita või keelata juba enne lõplikku teostamist. Hoolekandja pidi nimelt hea seisma selle eest, et hoolekandjaluse objekti väärtus ei kahaneks. Vt lisaks Roosileht, Katrin, lk 40-42.

1923. aasta lahendis nr 216<sup>171</sup> ei arvestanud Rahukogu kassaatori arvates sellega, et Kambja mõis oli põllutöoministeeriumi poolt kontrolli ja hoolekande alla võetud ning mõisa töölistele ja teistele rendile antud. Riigikohtu arvates oli see kassaatori väide põhjendamata. Rahukogu otsusest oli näha, et kohus oli neid väiteid arvestanud, et kostja oli nõudja valduses oleva rukkipõllult saagi koristanud ja selle omale võtnud enne Suure-Kambja mõisa hoolekande alla võtmist. Teiseks selgitas Riigikohus, et kostja poolt taotletud tunnistaja jäeti kohtusse kutsumata põhjusel, et need asjaolud, mida see tunnistaja tõendama pidi, ei omanud asja lahendamisel tähtsust. Seega jättis Riigikohus kassatsioonkaebuse rahuldamata.

1924. aasta lahendis nr 209<sup>172</sup> märkis Riigikohus, et õige ei olnud kassaatori selgitus, nagu poleks põllutöoministeerium tohtinud anda sälgu hageja omandisse, sest tol ajal oli Resto mõis mitte riigistatud, vaid hoolekande all, mistõttu ei olnud riik selle hobuse omanik. Hageja ei väitnudki, nagu oleks hobune talle omandisse antud ega nõudnud ka omandiõigust hobuse suhtes, vaid ta nõudis hobuse toitmise kulude hüvitamist, mis lubati talle riigi esindaja poolt. Selle nõude ka madalama astme kohus rahuldaski. Muus osas ei saanud Riigikohus hakata tõendeid ümber hindama, mistõttu jäeti kassatsioonkaebus rahuldamata. Riigikohus liskas aga, et kassaator selgitas kaebuses, et Resto mõisa inventar anti rendile koos maaga endise mõisaomaniku nimel ja iga rentnik pidi arvestama sellega, et pärast hoolekande lõppemist võetakse inventar tema käest ära. Küll aga oli kassaator oma edasikaebuses märkinud, et hageja Ernst Poola sai inventari koos maaga rendile kui tulevane asunik ja saanud ka hobuse endale pidada kui tulevane omanik. Täpsemalt siinkohal Riigikohus ei selgitanud, miks ta selle kassaatori väite eraldi välja tõi, kuid võib arvata, et Riigikohus lihtsalt rõhutas seda, kuidas algselt väitis põllutöoministeerium, et hobune ei saanud olla hageja omandis ja et rentnikud pidid arvestama, et inventar võetakse hoolekande lõppemisel ära, siis hiljem muutis ministeeriumi esindaja oma seisukohti ja rääkis hagejast kui algusest peale plaanitud tulevasest hobuse omanikust.

1924. aasta lahendis nr 550<sup>173</sup> tõi Riigikohus välja, et hageja nõudis põllutöoministeeriumilt Kooli koha 1919/1920 majandusaasta saagi eest kahjutasu, sest saak oli läinud põllutöoministeeriumile. Kostja selgitas vastu, et Hageri-Maidla mõisal ja Kooli kohal oli

---

<sup>171</sup> RKTOo 11.05.1923, 216 – ERA 1356.3.60. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Peeter Hurda kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Edgar Loevis of Menari hagi Peeter Hurda vastu 47 700 marga pärast.

<sup>172</sup> RKTOo 08.05.1924, 209 – ERA 1356.3.62. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas põllutöoministeeriumi esindaja vandeadvokaat Nikolai Taltsi kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Ernst Poola nõudes põllutöoministeeriumi vastu 21 900 marga suhtes.

<sup>173</sup> RKTOo 30.10.1924, 550 – ERA 1356.3.63. Kassatsioonkaebuse esitas põllutöoministeeriumi esindaja vandeadvokaat Nikolai Talts Kohtupalati otsuse peale Elisabeth Markgrafi hagi põllutöoministeeriumi vastu 210 000 marga asjas.

ühine majapidamine. Pärast mõisa hoolekande alla võtmist kestis ühine majapidamine edasi. 1919/1920 majandusaasta sissetuleku sai mõlemate kohtade eest omale hageja mees Hugo Markgraf, kes oli mõisa omanik. Nende väidete tõendamiseks kuulati Kohtupalati poolt üle ka tunnistaja. Kassaator selgitas kaebuses, et Kohtupalat ei võtnud otsuse tegemisel arvesse eelpool nimetatud vastuväiteid. Riigikohus leidis, et see kassaatori väide oli põhjendatud. Kohtupalat ei olnud nende väidete osas mingit seisukohta võtnud, mistõttu otsustas Riigikohus kaebuse rahuldada, Kohtupalati otsus tühistada ja saata asi tagasi Kohtupalatile otsustamiseks teises koosseisus.

Kolmes viimati nimetatud kaasuses ei viidanud Riigikohus ühelegi õigusaktile, kuid kaasuste sisust lähtuvalt oli mõis võetud hoolekande alla kas mõisamaade kontrolli alla võtmise määrusest või mõisate korrapärase majapidamise ja laastamise määruse alusel.

1924. aasta otsuses nr 771<sup>174</sup> lahendatud kaebuses palus põllutöoministeeriumi esindaja Marie Kuuskmanni nõude rahuldamata jätmist esmalt seetõttu, et Maardu mõis oli Eesti Vabariigi omandisse läinud alles maaseaduse kehtestamisega 25. oktoobril 1919. Õnnetus Hermann Kuuskmanniga oli juhtunud aga varem (26. augustil 1919), kui mõis oli mõisate korratu majapidamise ja laastamise määruse alusel põllutöoministeeriumi valitsemise all. Sel ajal peeti mõisa mõisaomaniku nimel ja mõisa valitsejad tegutsesid kui võõra vara hoolekandjad. Teiseks ei olnud haigus, millesse Hermann Kuuskmann suri, tingitud otseselt saadud vigastustest. Riigikohus selgitas, et tulenevalt BES §-dest 4577 ja 4579 vastutas kahju tekkimise eest juhul, kui koduloom vigastas või surmas inimese, selle looma omanik ning kahju hüvitamise nõudega tuli pöörduda isiku poole, kes oli nõude esitamise ajal looma omanikuks. Nõue oli esitatud 12. jaanuaril 1921, mistõttu oli Kohtupalatil õigus järeldada, et isikule vigastuse tekitanud pulli omanikuks oli põllutöoministeerium, sest ministeerium ise oli selgitanud, et mõis oli riigi omandis ja ta ei tõendanud ka seda, et ta oleks pulli võõrandanud enne hagejapoolset nõude esitamist. Kassaator oli muuhulgas ka esile toonud, et kohus oli omaalgatuslikult rakendanud BES § 4577 ja § 4579, mille peale Riigikohus ütles, et kohus ei olnud seotud poolte poolt esile toodud õigusnormidega ehk kohus ei pidanud kasutama rangelt vaid neid norme, mille menetlusosalised ise esile olid tõstnud, vaid kohus pidi rakendama neid õigusakte ja õigusnorme, mis olid vajalikud kohtuasja lahendamiseks ja mis olid seadustes kirjas. Kassaatori teist väidet (seda, et isik ei surnud pulli tekitatud vigastustesse) ei saanud Riigikohus kassatsiooni korras hinnata, sest see kuulus juba asja sisu

---

<sup>174</sup> RKTOo 11.12.1924, 771 – ERA 1356.3.64. Tegemist oli põllutöoministeeriumi esindaja, juristi A. Villmanni kassatsioonkaebusega Kohtupalati otsusele Marie Kuuskmanni hagi põllutöoministeeriumi vastu 700 000 marga pärast.

ehk tõendite hindamise juurde, millega Riigikohus ei tegelenud. Küll aga märkis Riigikohus, et Kohtupalati otsusest oli näha, et ta oli kõiki tõendeid ja asjaolusid otsuse langetamisel kaalunud. Seega jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata.

Mõisate hoolekandega seonduvates asjades selgitas tsiviilosakond mitmeid üldisi tsiviilmenetlusõiguslikke põhimõtteid. Mõisate hoolekande alla võtmise vajaduse ilmnemisel määrati põllutöoministeeriumi poolt komisjon, kes otsustas lõplikult mõisa hoolekande alla võtmise vajaduse ning selle olemasolul määras mõisale valitseja. Kuna valitseja pidi viibima kõigi varaga seonduvate õiguslike toimingute juures, siis oli vajalik tema juuresolek ka kohtus. Juhul, kui mõisa omaniku vastu oli vaja kohtusse pöörduda, tuli hagi esitada lisaks ka mõisa valitseja vastu, sest ainuüksi omaniku vastu hagi esitamisest ei piisanud. Samuti rõhutas Riigikohus, et kohtud ei olnud seotud poolte õiguslike väidetega, vaid poolte esitatud asjaoludega. Kolmandaks oli madalama astme kohtutel kohustus läbi arutada (ja sealjuures otsusesse kirjutada) kõik poolte väited ning nende suhtes omapoolne hinnang anda. Vastasel juhul tühistas Riigikohus automaatselt madalama astme kohtu lahendi hoolimata sellest, kas poolte sellised seisukohad olid õiged või mitte. Mõisate korratu majapidamise ja laastamise määruse punkt kolm ja selle esimese täiendava määruse § 1 ja § 2 viitasid selgelt BES-ile mistõttu võib uuritava perioodi Riigikohtu tsiviilosakonna praktika näitel öelda, et kõnealune määrus ja selle täiendused ei osutunud praktikas problemaatilisteks.

## **2.7 Vaidlused seoses mõisa inventariga**

Riigistamisele kuuluvate mõisate inventar kuulus riigile võõrandamisele koos mõisatega tulenevalt maaseaduse §-st 1. Inventari võõrandamise sätteid täpsustati maareformi teostamise määrustega.

1923. aasta lahendis nr 297<sup>175</sup> palus kassaator muuhulgas otsuse tühistada maareformi teostamise määruste § 20 rikkumise pärast. Kassaatori sõnul Rahukogu ei arvestanud ringkonna valitseja ning Maakorralduse Peavalitsuse tunnistustega ning oli väärtalt tõlgendanud eelpool nimetatud sätet. Kassaatori sõnul oli Rahukogu tunnistusest aru saanud nii, nagu oleks vaidlusalune saeraam Maakorralduse Peavalitsuse poolt võõrandamise alt vabastatud siis, kui Maakorralduse peavalitsus oma tunnistuse välja andis. Kuna see tunnistus

---

<sup>175</sup> RKTOo 07.06.1923, 297 – ERA 1356.3.60. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Hindrek (Hans) Leesmenti esindaja vandeadvokaat Jaan Teemanti kassatsioonkaebuse Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Hindrek Leesmenti hagi Evald Vetter-Rosenthali vastu 5000 marga pärast.

olevat tõendanud ainult võõrandamise alt vabastamist ja et maareformi teostamise määruste § 20 võimaldas riigimaade ülemal maaseaduse alusel võõrandatud inventari nimekirja revideerida, siis ei olnud 11. augusti 1920 aasta ülevõtmise akt veel tõendiks, et vaidlusalune saeraam sai tõesti riigistatud, sest Riigimaade ülem võis selle vara võõrandamise alt välja jätta. Neil põhjustel ei saanud nõue olla esitatud enneaegselt. Riigikohus leidis, et puudus põhjus kaebuse rahuldamiseks, sest Rahukogu oli kassaatori poolt mainitud dokumente otsuse tegemisel arvestanud. Rahukogu ei väitnud seda, et vaidlusalune saeraam oluks siis Maakorralduse Peavalitsuse poolt võõrandamise alt vabanenud, kui ta andis välja sellekohase tunnistuse 18.03.1922, vaid Rahukogu ütles seda, et 11. augustil 1920 sai nõude objekt riigistatud ja hagi esitamise päeval oli olukord endiselt selline. Saeraami vabastamine riigistamise alt oli toimunud pärast hagi esitamist, mistõttu muutus nõue enneaegseks. Kõik maaseaduse teostamise määruse § 20 rikkumisse puutuvad väited kuulusid asja sisu juurde, mida Riigikohtus enam ei arutatud. Seetõttu otsustas Riigikohus kaebuse rahuldamata jätta.

Selles kaasuses seisnes probleem tsiviilnõuete sissenõutavaks muutumises. Nimelt oli see seotud haldustoiminguga (saeraami vabanemine võõrandamise alt), mille toimumise üle kaasuses vaidlus käis.

1923. aasta lahendis nr 924<sup>176</sup> tõi Riigikohus esmalt välja selle, et Rahukogule esitatud hagi selgitas põllutööministeerium, et ta võõrandas Vastse-Kuuste Leevi mõisa endiselt omanikult (kostjalt Johan Peetilt) mõisa inventarina vilja, millest kostja kätte hoiule jäi 100 puuda rukist ja 137 puuda kaeru. Seda osa viljast ei andnud kostja vabatahtlikult üle. Kostja selgitas, et maareformi teostamise määruste § 20 ja § 21 alusel pidi võõrandatava inventari osas tehtama akt, mida aga ei olnud tehtud ja seetõttu ei saanud kostja kätte jäänud inventari lugeda võõrandatuks. Selle peale esitas hageja kohtule Vastse-Kuuste mõisa kinnisasja üleandmise akti ja selgitas, et momendil oli see ainus akt. Muid akte, sh põllusaaduste nimekirja, tõepoolest ei olnud koostatud. Kuna ei olnud veel koostatud üleandmise akti, mille allakirjutamisega pidi lõppema endise omaniku tegevus ja mille alusel võttis ringkonnaavalitseja majapidamise tegeliku juhtimise enda peale, siis selgitas Rahukogu, et Vastse-Kuuste inventari ülevõtmiseks oli tehtud vaid ettevalmistavaid töid ja nimelt maareformi teostamise määruste §-s 17 ettenähtud võõrandamisele kuuluva vara nimekiri ja jättis hagi rahuldamata. Kohtupalatis esitas hageja Leevi mõisa inventari üleandmise akti nr 142, mistõttu rahuldaskohtupalat nõude, sest selle üleandmise aktiga oli tõendatud mõisa

---

<sup>176</sup> RKTOo 13.12.1923, 924 – ERA 1356.3.61. Riigikohtu tsiviilosakond arutas Johan Peeti esindaja vandeadvokaat Jüri Jaaksoni kassatsioonkaebust Kohtupalati otsuse peale põllutööministeeriumi hagi Johan Peeti vastu 87 950 marga suhtes.

põllumajandusinventari üleandmine põllutööministeeriumile. Muuhulgas ei ilmunud kostja Kohtupalati istungile, sest ta ei olnud edastanud kohtule oma Tallinna aadressi. Seepeale esitas kostja esindaja kassatsioonkaebuse põhjendusega, et Kohtupalat ei kutsunud kostjat istungile ja tegi seega kostjale võimatuks kaitsta oma õiguseid ja anda istungil seletusi. Esmalt analüüsiski Riigikohus kassaatori mitteilmumist Kohtupalati istungile. Riigikohus selgitas, et kuni aastani 1914 oli isikutel kohustus anda teada oma aadress linnas kohtu asukoha järgi. Kui seda ei tehtud, jäeti neile saadetavad paberid ja kutsed akti ja loeti need pooltele kättetoimetatuks. 2. juunil 1914 toimus aga muudatus, millega anti üldkohtu esimehele õigus saata kohtu kutsed menetlusosalistele ka nende alalisse elukohta, kui selleks puudusid takistused ja otsustamisel ei tulnud seetõttu viivitust. Kutse pidi saadetama kas poolte soovi kohaselt või kohtu esimehe äranägemise järgi. Sealjuures oli mõeldamatu, et kohtu esimees kutse saatmisel või mittesaatmisel otsustas ainuüksi oma isikliku äranägemise järgi. Kui ei leidunud takistust kutse väljasaatmiseks menetlusosalise elukohta ning sealjuures ei tekkinud viivitust kohtuasja lahendamisel, siis oli kohtu esimees kohustatud kutse välja saatma. Kui osapooled ei olnud andnud oma aadressi, siis tuligi kohtu esimehel kaaluda, kas oli võimalik saata kutseid ilma, et oleks tekkinud takistus ja viivitus. Riigikohus märkis ära (ja nõustus) ka kassaatori väitega, et talitades sellise seisukoha järgi (ehk saates kohtukutseid), oli kohus rahvale kättesaadavam. Riigikohus otsustas Kohtupalati otsuse tühistada ning saata asi tagasi Kohtupalatile uues koosseisus. Seetõttu ei analüüsinud Riigikohus ka teisi väiteid.

Eelpool analüüsitud kaasuses ei selgitanud Riigikohus inventari nimekirja (maareformi teostamise määruse § 17) ja üleandmise akti (maareformi teostamise määruse § 20 ja § 21) vahekorda, kuid nagu kaasusest nähtub, siis ei osutunud see ilmselt vajalikuks, sest teise astme kohtus oli hagejal juba tõendina ette näidata just üleandmise akt, mille puudumine tingis esimese astme kohtus hagi rahuldamata jätmise. Riigikohus analüüsis hoopis üldist tsiviilkohtumenetluse dokumentide kättetoimetamise reeglistikku.

1923. aasta otsuses nr 1052<sup>177</sup> lahendatava kaasuse sisu oli sarnane eelmisega. Põllutööministeerium oli hagi esitanud, sest oli võõrandanud Suure-Ulila mõisa endiselt omanikult Peeter Munnalt mõisa inventarina vilja, millest kostja kätte hoiule jäi 212 puuda rukist, 306 puuda otra ja 459,5 puuda kaeru. Samamoodi vaidles kostja vastu põhjusel, et puudus sellekohane inventari võõrandamise akt ja viidati samamoodi maareformi teostamise määruse §-le 17. Siinkohal ei analüüsi magistritöö autor kaasust pikemalt, sest Riigikohus

---

<sup>177</sup> RKTOo 13.12.1923, 1052 – ERA 1356.3.61. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Peeter Munna esindaja vandeadvokaat Jüri Jaaksoni kassatsioonkaebuse Kohtupalati otsuse peale Põllutööministeeriumi hagi Peeter Munna vastu 361 905 marga pärast.



esitas samasugused põhjendused ning lõppastmes rahuldab kaebuse samadel alustel (isik ei saanud kohtus oma õiguseid kaitsta) ja saatis asja tagasi Kohtupalatile.

1924. aasta lahendis nr 411<sup>178</sup> nõustus Riigikohus kassaatori seisukohaga, et Rahukogu oli tunnistaja (ringkonnavalitseja) ütlusi valesti tõlgendanud. Tunnistaja ütlustest selgus, et kui mõis Odert Polli käest 1920. aastal üle võeti, siis olid sellel alles kõik aknaraamid. Rahukogu väitis, et see tunnistaja ei näinud seda ise, vaid rääkis asjast umbkaudselt kellegi teise jutu järgi. Selgusetuks jäi aga see, mis alusel Rahukogu nii arvas, sest tunnistaja ütluste protokollist midagi sellist järeldada ei saanud. Lisaks avaldas hageja soovi, et kuulataks üle veel kaks tunnistajat, kes oleksid tõendanud, et vaidlusalused aknad olid 1921. aasta kevadel Meedla mõisas ja et kostja viis need ära sama aasta kevadel, enne mõisa üleandmist asunikkudele. Rahukogu aga neid tunnistajaid üle ei kuulanud, väites, et kohtumenetluse pooled seda taotlust ei toetanud. Riigikohus aga märkis, et mitte kusagilt toimikust ei nähtunud, et hageja oleks oma taotlusest loobunud. Kuna need asjaolud olid asja lahendamiseks olulised, siis oleks Rahukogu pidanud välja selgitama, kas hageja jäi oma taotluse juurde või loobus sellest. Riigikohus otsustas kaebuse rahuldada ja saata asi samale Rahukogule uueks otsustamiseks teises koosseisus.

Lähtudes tsiviilosakonna praktikast, mida käsitleti käesoleva töö eelnevates alapunktides, siis oma olemuselt pidid inventariga seonduvad vaidlused olema sellised, mis lahendati administratiivkohtutes, sest mõisate inventar võõrandati samuti avalik-õigusliku maaseaduse alusel. Maaseaduse rakendamiseakt, maareformi teostamise määrus, kehtestas täpsema reeglistiku mõisa inventari võõrandamise protsessile. Uuritaval perioodil Riigikohtu tsiviilosakonda jõudnud inventari võõrandamisega seonduvates kaasustes ei analüüsinud Riigikohus maareformi teostamise sätteid kui selliseid. Pigem taandusid vaidlused üldistele tsiviilmenetluse reeglite analüüsile. Kuna määrustes olid sätestatud detailsed administratiivkorralduslikud reeglid, siis tsiviilkohtu ülesandeks jäi nende reeglite selgitamine tsiviilmenetluslikus kontekstis. Maareform puudutas nii administratiiv- kui ka tsiviilvaldkonda, mistõttu oligi neis kahes paralleelselt orienteerumine keeruline.

---

<sup>178</sup> RKTOo 25.09.1924, 411 – ERA 1356.3.63. Riigikohtu tsiviilosakond arutas põllutöoministeeriumi esindaja K. Tiitso kassatsioonkaebust Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale põllutöoministeeriumi nõudes Odert Polli vastu 36 000 marga pärast.

## 2.8 Enne riigistamist maadel lasunud rendilepingud

Enne maade riigistamist maadel lasunud rendilepinguid reguleerisid nii maaseadusele eelnenud õigusaktid, maaseadus ise kui ka maaseaduse rakendusaktid. Sõltuvalt elulistest asjaoludest oli menetlusosalistel ja kohtutel vaja orienteeruda mitmetes õigusaktides ning leida vajalik säte, mida kohaldada. Nagu järgnevalt analüüsitavates kaasustes näha valmistas see raskusi nii menetlusosalistele, kohtutele kui ka administratiivorganitele.

1920. aasta lahendis nr 28<sup>179</sup> tõi Riigikohus esmalt välja, et Tartu-Võru Rahukogu otsusega rahuldati Karl Püssa hagi, mistõttu pidi Johan Timse lahkuma renditud Kotka talust. Esmalt viitas Johan Timse esindaja kassatsioonkaebuses asjaolule, et Rahukogu ei olnud oma otsuses arvestanud kõigi tema argumentidega. Riigikohus selgitas, et kuna kassaator ei olnud kassatsioonkaebuses toonud välja konkreetselt seda, mida Rahukogu ei olnud arvestanud, ega viidanud ka ühelegi väidetavale õigusnormi rikkumisele, siis tuli see kaebaja seisukoht jätta tähelepanuta. Teiseks väitis kassaator, et hageja Karl Püssa väited selle kohta, et Johan Timse ei täitnud rendilepingut kohaselt ning tekitas mittekohase täitmise talle kahju, ei olnud tõendatud, kuid sellegipoolest rahuldas Rahukogu Karl Püssa hagi. Riigikohus ei nõustunud ka selle seisukohaga ning selgitas, et Rahukogu ei langetanud oma otsust kõnealuste hageja argumentide alusel. Kolmandaks tõi kassaator välja selle, et määruste mõisamaade kontrolli alla võtmise kohta § 5 kehtis kõigi rendimaade kohta. Riigikohtu tsiviilosakond selgitas, et isegi kui kassaatori sellise seisukohaga nõustuda, siis ei olnud sellel kõnealuse kohtuvaidlusega mingisugust seost. § 5 reguleeris olukorda, kui mõisast väljarenditud maatükkide kohta käivad rendilepingud tõid rentnikele kaasa mingisuguseid teo- või naturaallendi kohustusi ning vastavalt määrusele tuli need kohustused rahalisteks kohustusteks ümber arvestada. Kõnealuses kohtuasjas käis aga vaidlus rendilepingu lõpetamise, mitte naturaallendi üle. Riigikohus ei rahuldanud kaebust.

1920. aasta kohtuotsuses nr 111<sup>180</sup> jättis Riigikohtu tsiviilosakond rahuldamata Jaan Prentka kassatsioonkaebuse. Jaan Prentka väitis kaebuses, et Rahukogu otsus oli vastuolus mõisa maade kontrolli alla võtmise määruse juhtnööridega. Kõnealuse määruse alusel andis valla kontrollkomisjon välja korralduse, mille kohaselt võis Jaan Prentka talukohta edasi rentida. Riigikohus selgitas, et määruste kohaselt oli kontrollkomisjon pelgalt valveasutus mõisate

---

<sup>179</sup> Tegemist oli Johan Timse kaebusega Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Karl Püssa nõudes Johan Timse vastu rendilepingu lõpetamise ja rendikohalt väljatõstmise asjas.

<sup>180</sup> RKTOo 07.05.1920, 111 – ERA 1356.3.57. Tegemist oli Peeter Treumuthi kaebusega Viljandi-Pärnu Rahukogu otsusele Peeter Treumuthi hagi Jaan Prentka vastu 1000 marga pärast.

majapidamise kontrollimiseks, mitte majapidamise juht. Kõnealuses kaasuses oli mõis jätkuvalt selle endise peremehe Peeter Treumuthi käes edasi pidamiseks, mistõttu tuli temaga kokku leppida, kui Jaan Prentka vana pooleteralepingut<sup>181</sup> jätkata ei soovinud. Teiseks arvas kassaator, et rikutud oli mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste §-i 5, sest hageja nõudis kassatori väljatõstmist rendikohast põhjusel, et kassaator ei täitnud naturaallendi kohustust. Sarnaselt eelmisele kaasusele jättis Riigikohus selle väite arvestamata, sest nimetatud määruse § 5 reguleeris vaid naturaallendi ümberarvutamist raharendiks ning ei reguleerinud küsimust, kas rendikohustuse täitmatajätmine oli aluseks rendilepingu ennetähtaegseks lõpetamiseks ja rentniku väljatõstmiseks rendikohalt. Kolmandaks väitis kassaator, et Peeter Treumuth ei nõudnud oma hagi lepingu kehtetuks tunnistamist. Tsiiviilosakond selgitas, et kogu hageja nõue oli rajatud asjaolule, et vana pooleteraleping oli lõppenud ning kumbki lepingupool ei pidanud seda enam kehtivaks, mistõttu ei olnud hagejal vaja eraldi esitada nõuet lepingu kehtetuks tunnistamise osas, sest see oleks olnud liigne ja põhjendamata. Viimase asjana tõi kassaator välja ühe tunnistaja ütlused, mille kohta Riigikohus selgitas, et nende ütluste sisu tõlgendamine ei kuulunud enam kassatsioonkohtu pädevusse. Seega jättis Riigikohtu tsiiviilosakond kassatsioonkaebuse rahuldamata.

Nii 1920. aasta lahendis nr 28 kui ka nr 111 viitasid kassaatorid ekslikult mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse § 5 rikkumisele. Kassaatorid eeldasid ekslikult, et kuna määrused reguleerisid rendilepingutega seonduvat, pidid need puudutama mitte üksnes renditasu ümberarvestamist, vaid ka rendilepingute ülesütlemist. Mõlemas kaasuses väitsid kassaatorid, et neid ei oleks tohtinud rendikohast minema ajada. Kaasuses nr 28 tundub, et kassaator soovis viidata määruse §-le 4 (mille kohaselt tunnistati tühiseks kõik muutused rendilepingutes, mis tehti Saksa okupatsiooniajal) ning kasutas argumendina sealjuures määruse § 5 tähendust, mille kohaselt „See määrus käib, kui üks pool seda nõuab, ka teenistuslepingute kohta, mis oma sisu poolest rendilepingud on.“ Ilmselt sai kassaator aru, et sätte sõnastuses sõna „määrus“ all mõeldi kogu määrust ning ta proovis väita, et ka tema rendilepingu suhtes tuleks kohaldada mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse sätteid (täpsustamata sealjuures, milliseid konkreetsetelt). Tegelikult oli sõna „määrus“ all mõeldud aga konkreetset sätet, st §-i 5. Ka kaasuses nr 11 tundub, et isik proovis omavahel siduda määruse §-e 4 ja 5 ning ekslikult arvas, et kui määruse §-s 5 sisaldus fraas „teo- või naturaallent“ ning tema rendileping lõpetati põhjusel, et ta ei täitnud naturaallendi kohustust,

---

<sup>181</sup> Pooleteraleping oli rendilepingu liik, kus rentnik haris talu, kuid saadud saak jagati talu omaniku ehk rendileandjaga pooleks.

siis rakendub see säte tema suhtes. Tegelikult olid sätete sõnastused aga selged ning seetõttu ei saa täpselt kindel olla, miks isikud vääralt määruse §-le 5 viitasid.

1920. aasta 19. oktoobri lahendi nr 216<sup>182</sup> asjaolude kohaselt oli Jakob Sommer olnud Uulu Silla kõrtsi rentnik alates 1917. aasta sügisest. 1919. aasta kevadel selgitas Uulu valla kontrollkomisjon välja, et kõrts oli rendile antud Uulu kalameeste seltsile. Jakob Sommer esitas kohtusse hagi, millega palus tuvastada kostjatega (Pärnu kalameeste ja meremeeste „Jahta“ Uulu haruseltsi, Jaan Johanson, Mihkel Järvetsoni ja Ado Evertiga) sõlmitud rendilepingu tühisus, kohustada kostjaid Silla kõrtsist lahkuma ja anda koht temale tagasi. Kassaatori sõnul oli kõrtsi krunt tema käest ära võetud seadusevastaselt. Kassaator lisas, et tulenevalt põllutööministeeriumi seletustest ei kuulunud Silla kõrtsi asi valla kontrollkomisjoni otsustamise alla. Viljandi-Pärnu 2. jaoskonna rahukohtunik ei rahuldanud Jakob Sommeri hagi, sest see oli esitatud valede isikute vastu. Rahukogu sõnul oleks hagi tulnud esitada mõisaomaniku vastu, sest kõrtsi ja maa kasutamise õiguse oli kostjatele andnud mõisaomanik. Kassatsioonkaebuses püüdis kassaator ennast õigustada, väites, et tema õigusi ei rikkunud mitte rendileandja, vaid justnimelt kostjad, kellel puudus õigus võtta koht tema käest ära. Rahukogu otsus oli tema meelest vastuolus rendilepingute pikendamise seadusega.<sup>183</sup> Pärnu-Viljandi Rahukogu ei rahuldanud Jakob Sommeri apellatsioonkaebust ning nõustus esimese astme kohtu seisukohtadega. Jakob Sommer esitas aga kassatsioonkaebuse, mille Riigikohtu tsiviilosakond ka rahuldas. Kassaator väitis muu hulgas, et Rahukogu ei arvestanud kõiki tema poolt esitatud tõendeid. Selle seisukohaga Riigikohus nõustus ning selgitas, et madalama astme kohtud ei arvestanud esiteks kviitungiga, mille kohaselt kassaator vaidlusaluse koha eest renti oli maksnud ning teiseks sellega, et põllutööministeerium tõepoolest saatis kassaatorile Uulu vallavalitsuse kaudu teatise, mille kohaselt ei kuulunud Silla kõrtsi asi kontrollkomisjoni otsustamise alla ja et seal kontrolli juhtnööride punkti 2<sup>184</sup> kohaldada ei tulnud. Kontrollkomisjoni tegevus oli olnud seadusevastane. Riigikohus selgitas, et Rahukogu oleks pidanud välja selgitama, kas kostjad said Silla kõrtsi enda valdusesse valla kontrollkomisjoni kaasabil.

---

<sup>182</sup> RKTOo 19.10.1920, 216 – ERA 1356.3.57. Riigikohtu tsiviilosakond arutas Jakob Sommeri kassatsioonkaebust Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Jakob Sommeri hagi Pärnu Kala ja Meremeeste seltsi Jahta Uulu haruseltsi, Jaan Juhanson, Mihkel Järvetsoni ja Ado Everti vastu Uulu Silla kõrtsist väljatõstmise pärast. Kaasusest võib järeldada, et vaidlusalune koht anti haldusorgani poolt kostjatele tulenevalt mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse §-st 4. Tegelikult seda sätet aga kohaldada ei tulnud ning haldusmenetluse käigus oli „kaotsi läinud“ vastavasisuline põllutööministri teade.

<sup>183</sup> Riigikohus pidas eelduslikult silmas 1919. aasta redaktsiooni.

<sup>184</sup> Võib eeldada, et kontrolli juhtnööride punkti 2 all pidas Riigikohtu tsiviilosakond silmas mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse lähemaid juhtnööride § 4 punkti 2. Nimelt selle määrusega reguleeriti kontrolli alla võetud mõisate kontrolli teostamist. Tulenevalt määruse §-st 1 punktist 1 teostas kontrolli vallanõukogu poolt valitud kontrollkomisjon.

1920. aasta otsuses nr 250 selgitas Riigikohus muuhulgas, et mõisate kontrolli alla võtmise määruse § 4 kohaselt tunnistati tühiseks kõik muutused rendilepingutes, mis olid mõisa maatükkide kohta tehtud Saksa okupatsiooni ajal. Sama määruse juurde antud juhtnööride § 2 ja § 4 kohaselt tuli rentnikele, kes ilma kohtu otsuseta mõisatest välja olid aetud, rendikohad administratiivkorras tagasi anda. Kohtu otsusega rendikohast välja aetutele jäeti õigus kohtu kaudu nõuda endise olukorra taastamist. Riigikohus lisas ka seda, et kõnealuse kohtumenetluse raames ei olnud vaja lahendada küsimust, kas ja kui palju pidi Jüri Kiirmanni nõudes vastutama hoolekandja mõisaomanik, st uus majapidaja. See ei olnud kohtuvaidluse lahendamiseks oluline, sest nõue oli esitatud vaid põllutöoministeeriumi vastu. Riigikohus saatis lõppastmes asja tagasi kohtupalatile uueks otsustamiseks teises kohtukoosseisus.<sup>185</sup>

1920. aasta lahendis nr 255 analüüsis Riigikohtu tsiviilosakond lisaks maaseaduse ajalisele kehtivusele ka endiste rendilepingute küsimust.<sup>186</sup> Pärast võõrandatava maa ja inventari omandi üleminekut Eesti Vabariigile, jäid kuni vara üleandmiseni põllutöoministeeriumile, nende eest vastutama senised valdajad (endised omanikud, rentnikud ja allrentnikud) kui käsundita asjaajajad. Riik kui maade uus omanik ja põllutöoministeerium kui maade tegelik ülevõtja ei olnud seotud kõnealuste rendilepingutega ning võisid tegutseda oma äranägemise järgi neid lepinguid uuendades või uuendamata jättes. Muidugi olid nii riik kui põllutöoministeerium seejuures seotud maaseaduse ja selle teostamise määrustes ning kõigis muudes kehtivates õigusaktides sätestatuga. Omandiõiguse kaotamine ei pruukinud aga veel rikkuda omaniku kui rendileandja õigusi, sest alati ei pruukinud maa omanik olla rendileandja. Sama kehtis ka rentnike kohta. Rentnikul oli ükskõik, millised olid rendileandja omandisuhted rendiobjekti suhtes, sest tema jaoks oli oluline, et ta renditud objekti lepingujärgselt kasutada sai. Kuni seadusest tuleneva ülevõtmiseni pidid rendivahekorrad jääma samaks nii rendileandja ja rentniku kui ka rentniku ning allrentniku vahel. Vastutus riigi ees, mis on nii maa endisel omanikul kui rentnikul (allrentnikul), ei vabastanud rentnikku kui maavaldajat rendilepingu siduvusest. Maa endine omanik ei olnud aga kohustatud taluma seda, kui rentnik lepinguvastaselt rendiobjektiga ringi käis, mis vähendas maa väärtust ja selle eest saadava tasu suurust. Kui rentnik ei täitnud lepingu tingimusi kohaselt või pärast lepingu lõppemist ei lahkunud renditud kohalt, võis rendileandja kohtu teel esitada nõude rentniku vastu. Sellist Riigikohtu seisukohta kinnitasid kaudselt maareformi teostamise määrused, mille § 19 kohaselt oli põllutöoministeeriumil õigus pidada kinni võõrandatava vara omaniku

---

<sup>185</sup> Kuna kaasuses tekkis esmalt küsimus seoses omandisuhetega, siis vt kaasuse asjaolusid ja Riigikohtu sellkohast analüüsi käesoleva töö alapunktist 1.5, lk 26. Põgusalt analüüsis Riigikohus ka mõisa hoolekande alla võtmist, mille kohta lähemalt vt käesoleva töö alapunktist 2.6, lk 67.

<sup>186</sup> Vt Riigikohtu analüüsi maaseaduse ajalisest kehtivusest sh kaasuse asjaolusid käesoleva töö alapunktist 1.4, lk 23.

poolt tööliste ja teenijatele võlgnetav töötasu. Sellest järeldus, et kogu mõisa ja maa majandamine jäi endise omaniku hooleks. Kõik kulutused ja sissetulekud toimusid endise omaniku arvelt ja arvele. Tulenevalt maareformi teostamise määruste §-st 37 tehti ülevõetud maade kohta nende valdajatega uued rendilepingud, mis hakkasid kehtima alates 1. maist 1920. aastal. Tööstusettevõtete puhul kehtis sama reegel, st ka nende suhtes tehtud rendilepingud jäid kehtima (maareformi teostamise määruste § 125). Kokkuvõtteks rõhutas Riigikohtu tsiviilosakond, et tulenevalt maaseaduse §-st 5 muutusid võõrandatava maa suhtes tehtud rendilepingud kehtetuks alles maa riigipoolse ülevõtmise läbi. Kõnealuses kaasuses ei olnud Roometi talu nr 4 ülevõtmist toimunud (kust antud kaasuses Liisa Põder nõudis allrentniku Juhan Tääkeri väljatõstmist), mistõttu kehtis rendilepinguline vahekord poolte vahel edasi. Küll aga oli hagejal õigus nõuda kostja väljatõstmist, sest rendileping oli tõepoolest lõppenud. Seda tuli aga teha tavaliste rendilepingu ülesütleamise normide alusel. Pärast ülesütlemistähtaja möödumist ei olnud kostjal enam õigust viibida kõnealuses talus. Seega oli Rahukogu rikkunud maaseaduse §-e 2 ja 5 ning BES §-i 4029<sup>187</sup>, mistõttu tuli Rahukogu otsus selles ulatuses (kus jäeti rahuldamata taotlus kostja väljatõstmise osas) ära muuta.

1920. aasta otsuses nr 290 analüüsis Riigikohus muu hulgas maareformi teostamise määrust.<sup>188</sup> Tulenevalt maareformi teostamise määruste §-st 39 jäeti usukoguduste maad Vabariigi Valitsuse poolt esialgu kogudustele edasi kasutada. Erandina ei jäetud kogudustele edasikasutamiseks rendi talukohad ja metsad.<sup>189</sup> Seega jõudis Riigikohus arusaamisele, et kassaatori väide, et kogudus oli maatüki preestrilt ära võtnud ja kassaatorile rentinud, oli Rahukogu poolt põhjalikult hinnatud ja seda mitteasjakohaseks peetud. Riigikohus selgitas, et kassatsioonkohtul puudus õigus seda tõendit ümber hinnata, sest kaebaja ei olnud näidanud, kuidas Rahukogu tõendit valesti hinnanud oleks. Kaebaja leidis lisaks, et Rahukogu oli valesti mõistnud asjaolu, et kostja otsust edasi ei kaevanud. Nimelt järeldas Rahukogu mittekaebamisest seda, et kostja tunnistas oma käitumisega hageja maa õigeks kasutajaks. Riigikohus arvas, et see kassaatori seisukoht oli küll õige, kuid ei muutnud käesoleval juhul otsuse lõpptulemust, sest asjas käis vaidlus seetõttu, et kostja käes oli kasutada hageja kui õigeusu koguduse preestrile kuuluv palgamaa pooletera lepingu alusel.

---

<sup>187</sup> BES § 4029 sätestas iga üürniku õiguse anda asi edasi allüürile, milleks Eesti- ja Liivimaal oli küll vaja üürileandja selgestiväljendatud nõusolek.

<sup>188</sup> Kaasuse asjaolusid ja maaseaduse rakendamise kohta vt käesoleva töö alapunktist 1.4, lk 24.

<sup>189</sup> Erandina pidas Riigikohtu tsiviilosakond silmas maaseaduse rakendamise määruste §-des 37 ja 38 sätestatud maid. Koguduste kasutusse ei jäänud seega koguduse poolt juba varem välja renditud talud ja koguduste endistel maadel asunud metsamaad.

1920. aasta 3. detsembri otsuses nr 309<sup>190</sup> selgitas kassaator, et tema oli 1918. aastal ja veel paar aastat enne seda olnud vahet pidamata Tahkuranna Jaanikese metsavahimaade rentnik. Saksa okupatsioonivõimude abil olevat kostja saanud osa neist maadest enda kätte ning rikkuvat sellega hageja õiguspärasest valdusest. Kassaator viitas kahele Vabariigi Valitsuse määrusele: mõisamaade kontrolli alla võtmise määrustele, millega kõik okupatsiooni ajal ettevõetud muudatused põlluharimiseks antud maade rendilepingutes tunnistati tühiuks, ja 19. veebruari 1919. aasta määrusele<sup>191</sup>, mis endised rendilepingud veel aastaks pikendas. Kassaator palus lisaks rikutud valduse taastamisele keelata kostjal kasutamast renditud maad, seal heina teha ning loomi sööta. Rahukohtunik selle väitega ei nõustunud ning selgitas, et Voldemar Johanson poolne rendikoha valdamine ei olnud omavoliline, sest vaidlusalune koht anti talle okupatsioonivõimude poolt rendile. Kassaator selgitas kassatsioonkaebuses, et tema ei esitanud nõuet mitte nende maade suhtes, mis 1918 Voldemar Johansonis käes olid, vaid heina- ja karjamaa suhtes, mis Voldemar Johanson temalt omavoliliselt ära võttis. Riigikohus selgitas, et esmalt tuli välja selgitada, kas kassaator üldse sai rikutud valduse taastamise nõude esitada. Tsiviilosakond selgitas otsuses asjavalduse (tegelik valdus) ja õigusvalduse vahet ning selgitas ka seda, et antud kaasuses ei olnud kassaator mitte asja valdaja, vaid pidaja (*detentor*), st asi oli tõepoolest tema võimuses, kuid asja omanikuks tunnistas ta kedagi teist. Kohus märkis, et antud seisukohta kinnitas ka BES § 4054<sup>192</sup> ning selgitas seda, et kõnealuse paragrahvi algallikaks olid Rooma õigusest pärit normid, mis mittepärandatava rendi korral rentniku valduskaitset ei tunnistanud ning seetõttu muutus rentnik sõltuvaks rendileandja tahtmisest, sest rentnikul ei olnud iseseisvat asjavalduse kaitset. Küll aga oli olemas ka õigusvaldus, st vallata sai õigusi. Vallata oli võimalik selliseid õigusi, mis võimaldasid nende kestmist kasutamist. Üks isik võis vallata asja ennast, kuid teine vallata õigust selle asja peale. Nimetatud normides ei sisaldunud keeldu, et rentnik kui asja pidaja ja rendiõiguse valdaja ei saanud kaitset. Rendisuhe võimaldas rendiõiguse edasikestmist kasutamist ja seega rendiõiguse valdust. Nii kassaator Vladimir Brendmann kui ka Voldemar Johanson väljendasid mõlemad seisukohta, et just tema oli riigimaa rentnik. Selle kohta selgitas Riigikohtu tsiviilosakond, et Rahukogul tuli välja selgitada, kumma isiku valdus oli seaduslik. Riigikohtu tsiviilosakond otsustas saata asja uueks läbivaatamiseks Tallinn-Haapsalu Rahukogule.

---

<sup>190</sup> RKTOo 03.12.1920, 309 – ERA 1356.3.57. Tegemist oli Vladimir Brandmanni kassatsioonkaebusega Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Vladimir Brandmanni hagi Voldemar Johanson vastu rikutud valduse taastamiseks.

<sup>191</sup> Riigikohus pidas silmas määrust väikekohapidajate rendilepingute pikendamise kohta ühe aasta peale.

<sup>192</sup> BES § 4054 sätestas, et rendileandja ei tohi ise takistada rendiasja kasutamist ega ka kolmandatel isikutel seda teha lasta. Kui see siiski juhtus, tuli rentnikule hüvitada takistamisest tekkinud kahju.

1921. aastal lahendis nr 8<sup>193</sup> viitas kassaator mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste § 5 rikkumisele. Kõnealuse sätte kohaselt tuli rendilepingutes sätestatud teokohustusi hinnata sõjajärelsete hindade ja tööpalkade alusel. Riigikohus selgitas, et selle sätte rikkumine ei saanud aset leida, sest kõnealused määrused ei kohaldunud maa suhtes, mida rentis kostja Johannes Hammer. Need määrused puudutasid vaid mõisamaid. See tulenes juba määruse enese nimetusest ja määruse § 1 märkusest nr 2. Talude all, millest §-s 5 juttu oli, tuli mõista mõisa enda valduses ja kasutuses olevaid ning sellest lahutamata talusid. Veel selgemini tuli see asjaolu välja mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse lähematest juhtnööridest, milles reguleeriti vaid mõisate majapidamise-, aga mitte sellest eraldatud talude kontrolli. Mõisast juba lahutatud talumaade kontrollmääruste eeskirjad reguleerisid muuhulgas teorendi hindamist rahaks. Kõnealune määrus tunnistati aga vahepeal kehtetuks, mistõttu ei olnud kehtivad ka teorendi rahaks arvestamise eeskirjad. Järgnevalt väitis kassaator, et hageja ei oleks tohtinud nõuet esitada enne pooltevahelise rendilepingu lõppemist, st enne 23. aprilli 1920. aastal. Riigikohus leidis, et küsimus, millal hageja August Kask oma nõude esitas, ei omanud antud asjas tähtsust, sest hageja ei taotlenud mitte rendisuhte ennetähtaegset lõpetamist, vaid rendisuhte lõppenuks tunnistamist kindlaksmääratud tähtajaks (1920. aasta jüripäevaks).<sup>194</sup> Kolmandaks väitis kassaator, et Rahukogul ei olnud rendimaksete tasumata jätmise pärast õigust rendivahekorda tühisteks tunnistada, sest rendi tasumisel ei olnud kindlat tähtaega ning seda võis kostja tasuda kuni 23. aprillini ühe majandusaasta jooksul. Riigikohus selgitas, et Rahukogu otsuse põhjendustest oli näha, et kostja võttis omaks asjaolu, et ta oli rendiraha võlgu ja tööpäevad tegemata jätnud. Juhul, kui rendiraha ei olnud sissenõutavaks muutunud, oleks kostja pidanud selle seisukoha välja tooma juba esimesel kohtuistungil. Selle asemel võttis kostja renditingimused omaks ja väitis ka ise, et enne kohut pakkus ta hagejale renti, kes seda vastu ei võtnud. Seetõttu jättis Riigikohus kassatsioonkaebuse rahuldamata.

Eelmise kohtulahendiga sarnane on Riigikohtu tsiviilosakonna 1921. aasta kohtulahend nr 9.<sup>195</sup> Esmalt leidis kassaator Rahukogu rikkumise olevat selles, et Rahukogu võttis tegemata jäänud tööpäevade rahaks ümberarvestamisel arvesse 1919. aasta tööde hinnad, kuid

---

<sup>193</sup> RKTOo 18.01.1921, 8 – ERA 1356.3.58. Kassatsioonkaebuse esitas Johannes Hammer Tartu-Võru Rahukogu otsusele, August Kase hagi, milles viimane nõudis Johannes Hammeriga sõlmitud rendilepingu lõpetamist ja rendi tasumist.

<sup>194</sup> Siinkohal ei ole selge see, miks oleks hageja pidanud eraldi nõudma rendilepingu lõppenuks tunnistamist, sest lepingu tähtaja möödumisel lõppes leping automaatselt.

<sup>195</sup> RKTOo 18.01.1921, 9 – ERA 1356.3.58. Kassatsioonkaebuse esitas Joosep Kask Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale, milles oli taas hagejaks August Kask rendilepingu lõpetamise ja rendi tasumise nõudes. Sama olukorra lahendas Riigikohtu tsiviilosakond ka otsustes nr 10 (RKTOo 18.01.1921, 10 – ERA 1356.3.58) ja nr 11 (RKTOo 18.01.1921, 11 – ERA 1356.3.58). Otsuste tekst kattus, mistõttu ei ole siinkohal eraldi välja toodud kõnealuste kohtulahendite kokkuvõtteid. Ainsaks erinevuseks kolmes lahendis olid isikud, kelle vastu August Kask hagi esitas ning kes hiljem kassatsioonkaebusega Riigikohtusse pöördusid.



mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste § 5 kohaselt tulnuks arvesse võtta sõjaeelsed hinnad. Riigikohus selgitas, et kõnealust määrust ei saanud antud asjas kohaldada, sest määrus kohaldus vaid mõisate päralt olevate ja mõisast veel lahutamata maadele. Riigikohus kordas juba varasemalt välja öeldut, et seda seisukohta kinnitas sama määruse § 1 ja selle märkus 2, mille kohaselt kohaldus kogu määrus mõisate maade kohta, mille all tuli mõelda kõiki mõisate valduses olevaid maid, sealhulgas talu- või orjusemaid<sup>196</sup>, mida mõis ise vahetult või väljarentimiseks kasutas. Teiseks leidis kassaator, et vastavalt 1919. aasta määrusele väikekohapidajate rendilepingute pikendamise kohta ühe aasta peale pikenes pooltevaheline rendileping üheks aastaks kuni 23. aprillini 1920. Seetõttu oli kassaatori meelest August Kask oma nõudmise esitanud enne selle sissenõutavaks muutumist (täpsemalt 20. jaanuaril 1920). Kuna Rahukogu August Kase hagi rahuldab, siis oli ta kassaatori meelest rikkunud kõnealust määrust ja TsKpS §-i 81 ja 129. Kolmandaks leidis kassaator, et pooltevahelises rendilepingus ei olnud kindlaks määratud rendi tasumise tähtaega, mistõttu oli Joosep Kasel õigus seda teha kuni rendiaja lõpuni, st kuni 23. aprillini 1920. Kuna hageja oli nõude esitanud ennetähtaegselt, siis puudus õiguslik alus rendilepingu lõpetamiseks BES § 4116 alusel. Riigikohus ei nõustunud ka kassaatori teise ja kolmanda väitega ning selgitas, et rendilepingute pikendamise määrusega pikendati neid väikekohapidajate rendilepinguid, mis lõppesid kas lepingu sisu või ülesütlemise tõttu. Järelikult ei keelanud määrus lõpetada lepinguid BES § 4116 alusel, s.o rendi mittemaksmise korral. See, mis kuupäeval oli kassaatoril kohustus renti maksta, kuulus kohtuasja sisuliste asjaolude alla, mistõttu ei kuulunud see kassatsiooni korras lahendamisele. Küll aga lisas Riigikohus, et hageja selgitas, et tööpäevad pidid tehtud saama suvel ning rent tuli maksta sügisel 1919. Varasemalt ei olnud kostja sellele väitele vastu vaieldud ning rendimaksu tähtaja küsimuse tõstatas ta alles Riigikohtule esitatud kassatsioonkaebuses, mistõttu ei saanud ka see küsimus kassatsiooni korras arutlusele tulla. Seega jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata.

1921. aasta lahendis nr 40<sup>197</sup> tõi kassaator esmalt välja TsKpS § 81 ja § 129 rikkumise, sest Rahukogu ei põhjendanud kostja Johannes Truveri väljatõstmist Kangru renditalust. Rahukogu selgitas, et kostja asus kõnealusele kohale omavoliliselt, mistõttu tekkis hagejal õigus nõuda rikutud valduse taastamist. Johannes Truveri sõnul aga nõudja ei püüdnudki teostada oma õigust talukohta vallata. Metskonna ülem ei olewat Johannes Truveri sõnul majas üleüldse elanudki, tema seevastu oli seda teinud 1919. aasta kevadest saati. Peale selle

---

<sup>196</sup> Orjusemaa nimetus tuli saksakeelsest „*Gehorchsland*“ – nii nimetati Liivimaa talurahvaseaduses seda mõisa maaosa, mis oli ette nähtud väljarentimiseks taludena või mõisa teenijatele. See oli sama, mis Eestimaa kubermangus kvoote- ehk kuuendikumaa.

<sup>197</sup> Kuna kaasuses tekkis küsimus ka maaseaduse § 22 rakendamisest, siis vt asjaolusid ja sellekohast lahendust käesoleva töö alapunktist 1.6, lk 33.

ei olnud kassaatori meelest tõendatud see, et metskonna ülemal oli üleüldse õigus hagi esitada. Kassaator tõi välja ka selle, et Rahukogu oli valesti tõlgendanud metsade riigi kätte võtmise kohta antud lisamääruste §-i 3, milles räägiti metsnike õigustest kasutada edasi ruume, mis neile pidamiseks antud oli kuni nende äravõtmiseni. Määruse kehtimahakkamise ajal ega ka hiljem ei olnud aga metsniku kasutusel kõnealuseid ruume. Riigikohus selgitas esmalt, et vaidlusalune Hõbekatku koht oli Põlula mõisa poolt ehitatud metsaametniku (metsaülema) kohaks. Pooltevahelisest kirjavahetusest selgus, et 28. aprillil 1920 andis kostja allkirja, millega lubas vabastada metsaülema ruumid. Kuni 1915. aastani oli Hõbekatku maja metsaülema korteriks. Seejärel oli see kas tühi või ajutiste tööliste kasutuses. 1919. aasta kevadel sai kostja Põlula mõisavalitsejaga sõlmitud kokkuleppe alusel maja endale kasutamiseks. Sama kokkuleppe alusel sai kostja rentida maja juurest 4 vakamaad põldu ja 1<sup>1</sup>/<sub>3</sub> tiinu heinamaad. 11. juunil 1920 selgitas kostja Rahukohtunikule, et tema elas just selles vaidluse all olevas majas, mitte mingisuguses Kangru rendikohas. Ühtäkki apellatsioonkaebuses oli kostja hakanud väitma, et tema rentis mõisalt alates 1919. aasta kevadest Kangru kohta. Riigikohus selgitas, et Rahukogu võis kostja poolt esitatud tunnistajate selgitusi tähtsusetuks pidada, sest vaidlusaluse koha nimetus ei omanud asja lahendamiseks tähtsust. Oluline oli aga see, et kostja ei tõendanud oma väidet selle kohta, et ta rentis mõisalt kohta koos hoonetega. Kassaatori teise seisukoha osas selgitas Riigikohus esmalt hageja nõude sisu. Hageja sõnul oli Hõbekatku koht ehitatud umbes 1907. aastal Põlula mõisa poolt metsaametniku kohaks. 1920. aasta veebruaris metsade riigistamise käigus riigistati see koht kui metsaametniku koht, mis oli metsamajapidamisega ühenduses. Metsade riigi kätte võtmise kohta antud lisamääruste §-st 3 tulenevalt esitas metsaülem hagi, milles palus kostja hoonest välja tõsta põhjusel, et vaidlusalust kohta saaks uuesti kasutama hakata selle õigeks otstarbeks - metsaametniku elukohaks. Rahukogu oma otsuse motiivides viitas samuti nimetatud määruse §-le 3, millest tulenevalt pidid kõik sellised hooned ja ruumid, mis metsaametnike käes kasutusel olid, neile edasi kasutamiseks jääma. Rikutud valduse taastamisest ei olnud Riigikohtu sõnul poolte vahel juttugi ning see küsimus oli kassatsioonkaebuses põhjuseeta tõstatatud. Lisaks sellele ei olnud poolte vahel vaidlust koha omandi- või muu asjaõiguse üle, mistõttu oli see probleem Rahukohtutes ilmasjata tõstatatud. Seoses kassaatori väitega, et metsaülemal ei olnud voli hagi esitada, selgitas Riigikohus, et Rahukohtunikul oli olemas volikiri, mis koostati 2. märtsil 1920 (hagi esitati 19. mail 1920). Riigikohus nentis, et ei saanud õigeks pidada seda, et ehkki volikiri esitati alles kohtuistungil (tegelikult tuli see esitada koos hagiga), siis ei olnud see rikkumine sedavõrd oluline, et see oleks andnud põhjuse tühistada Rahukogu otsus. Viimase asjana ei olnud Riigikohus nõus liialt kitsa metsade riigi kätte võtmise lisamääruste § 3 tõlgendamisega

kassaatori poolt. Vaidlusalune koht oli spetsiaalselt metsaametnikkude jaoks ehitatud ning kuni aastani 1917 elasidki seal vaid metsaametnikud. See, et rahutute aegade tõttu elamu hiljem tühjana seisis või seal muud isiku elasid, ei muutnud ehitise esialgset otstarvet. Oluline ei olnud seegi, et määruse väljaandmise ajal metsaametnik seal ei elanud. Riigikohus ei rahuldanud kaebust.

Sellest kaasusest nähtub, et hoolimata vahepealsetest õiguslikult ebaselgetest olukordadest seoses kinnisasja kasutamisega, tuli lõppastmes lähtuda kinnistu algsest otstarbest ja kasutamise eesmärgist.

1921. aasta kohtulahendis nr 46<sup>198</sup> jättis Riigikohtu tsiviilosakond kassatsioonkaebuse rahuldamata. Kassaator tõi oma kaebuse põhjenduseks välja järgmised asjaolud. Aastal 1918 oli Jüri Lapmann olnud metsavahina ametis. Temaga sõlmitud teenistusleping olla pikendatud mõisa tööliste ja ametnikkude teenistuslepingute määruse<sup>199</sup> alusel. Tulenevalt metsade riigi kätte võtmise kohta antud lisamäärustest loeti teda kui endise mõisaomaniku poolt teenistusse nimetatud metsavahti riigiteenijaks üleläinuks. Tulenevalt BES § 4214 ja § 4215 tuli tema teenistusleping lõpetada kahekuulise etteteatamist tähtajaga, mistõttu poleks Rahukogu tohtinud seda 10. aprillil ülesöelduks lugeda. Endise mõisaomaniku Bocki ülesütlemisel ei olnud õiguslikke tagajärgi, sest tema, kassaator oli muutunud riigiteenijaks, mistõttu ei saanud Bockil olla õigust Sürgavere mõisat valitseda. Kassaatori sõnul ei võtnud Rahukogu tema viimast väidet arvesse. Riigikohus selgitas, et Rahukogu oli õiguspäraselt tõendeid arvesse võttes jõudnud järeldusele, et Jüri Lapmann ei olnud täitnud mingeid kohustusi endise mõisaomaniku ega ka riigi ees. Sellepärast eitasid madalama astme kohtud hageja ja kostja vahelisi teenistuslepingust tulenevaid suhteid ning jõudsid järeldusele, et kostja elas vaidlusalusel metsavahikohal omavoliliselt. Kuna see kõik puudutas aga asja sisu ja tõendite hindamist, siis ei kuulunud see kassatsiooni korras läbivaatamisele. Kostjal ei olnud teenistuslepingut sõlmitud ei endise mõisaomaniku ega ka riigiga ning seetõttu ei kuulunud tema suhtes kohaldamisele ka kumbki nimetatud määrustest, sest need kohaldasid vaid kehtivate teenistuslepingute suhtes. Riigikohus lisas selgituseks, et kui oletada, et kostja siiski pidas metsavahi ametit, siis tulnuks see vahekord lugeda teenistuslepingul põhinevaks, aga mitte teenijate palkamise lepinguks, nagu kassaator ekslikult arvas. BES § 4186 kohaselt lõppes teenistusleping selle tähtaja lõpus, mis algselt lepingus kindlaks määrati. Kostja selgitas oma kaebuses, et tema teenistusaasta pidi lõppema 23. aprillil 1920, aga juba 10.

---

<sup>198</sup> RKTOo 23.02.1921, 46 – ERA 1356.3.58. Tegemist oli Jüri Lapmanni kassatsioonkaebusega Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Metsade Peavalitsuse hagi Jüri Lapmanni vastu väljatõstmise kohta.

<sup>199</sup> Määrused mõisa tööliste ja ametnikkude teenistuslepingute kohta. 24.05.1919 – RT 1919, 35.

aprillil samal aastal lõpetati temaga teenistussuhe ning anti teada, et lepingut ei pikendata. Sellest tulenevalt oli kostja kohustatud metsavahikohalt lahkuma ning kuna ta seda vabatahtlikult ei teinud, siis tõsteti ta kohtu abil välja. Riigikohus mainis lõpuks ka seda, et küsimus, kas mõisaomanik Bockil oli õigus leping üles öelda, ei omanud antud asjas tähtsust, sest see ei muutnud enam eelpool kirjeldatud asjaolusid.

1921. aastal lahendis nr 79<sup>200</sup> jättis Riigikohtu tsiviilosakond rahuldamata Marie Märtsoni kassatsioonkaebuse. Hagi selgitas Metsade peavalitsuse esindaja Vastsemõisa metsaülem J. Schulbach, et 16. aprillil 1920 võttis tema põllutöoministeeriumi maakorralduse peavalitsuse riigi rendimaade osakonna vahekirja alusel ja Metsade peavalitsuse eeskirja täitmiseks metsavalitsuse korralduse alla Vastemõisa Kaanso kõrtsi koos selle juurde kuuluva maaga. Samal päeval paluti Vastemõisa vallavalitsusel teatada kõrtsi ruumides elavale Karel Märtsoni, et ta kahe nädala jooksul lahkuks neist ruumidest. Vahepeal suri Karel Märtsen ning tema naine, kostja Marie Märtsen keeldus vabatahtlikult ruumidest lahkumast. Ruume ja maad oli vaja metsaametnikele. Rahukohtunik rahaldas hagi. Kaebuses Rahukogule selgitas kostja, et Viljandi riigimaade ülem rentis kõrtsi koos maaga aastaks talle, mistõttu oli tema õiguslikult seotud ja sõltuv vaid põllutöoministeeriumist Riigimaade ülema näol: „/.../ kui ministeeriumi ametkonnad omavahel segavad, siis öiendagu nad oma asju ametkondade vahelisel teel ja ärgu sidugu harilikkuudele kodanikkudele kohtukäimist kaela.“ Rahukogu kaebust ei rahuldanud ning põhjendas seda järgnevalt. Kostja Marie Märtsen kuulis kõrtsi riigistamisest Metsade Peavalitsuse korralduse alusel kevadel. 9. juulil 1920 sai ta kätte rahukohtuniku kutse ning 20. juuli 1920 sai ta teada nõude sisust. Igal juhul käitus Marie Märtsen pahauskelt, kui ta 4. augustil 1920 sai ringkonnaalitseja Goldingi nii kaugele, et too andis kõrtsi naisele rendile. Rahukogu otsuse peale esitas Marie Märtsen kassatsioonkaebuse ning viitas muuhulgas 1920. aasta rendilepingute pikendamise määrusele. Riigikohus selgitas esmalt, et rendilepingute pikendamise määrust ei saanud antud asjas kohaldada põhjusel, et kostja polnud madalama astme kohtutes tõendanud, et tema rentis Kaanso kõrtsi ja selle juurde kuuluvat maad ning ta ei nõudnud tähtaegselt rendilepingu pikendamist kõnealuse määruse alusel. Lisaks tuli nõustuda hageja selgitusega, et vaidlusalune kõrts ei kuulunud nende väikemaade hulka, millel lasuvaid rendilepinguid selle määruse alusel pikendati. Riigikohus pidas piisavaks Rahukogu selgitusi rendilepingu osas, mille sõlmis Marie Märtseniga ringkonnaalitseja Golding. Lisaks viitas kassaator ka sellele, et Rahukogu ei võtnud arvesse tõendina mingisugust kviitungit ja ei ole arvestanud tema

---

<sup>200</sup> RKTOo 17.03.1921, 79 – ERA 1356.3.58. Tegemist oli Marie Märtsoni kassatsioonkaebusega Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale metsade peavalitsuse hagi Marie Märtsoni vastu väljatõstmise pärast.

sooviga kutsuda välja tunnistajana ringkonnavalitseja Golding. Riigikohus selgitas, et nimetatud kviitungi võttis Rahukogu arvesse ning hindas seda nõuetekohaselt. Mis puudutas tunnistaja väljakutsumist, siis selles osas ei selgitanud Marie Märtson, missuguste asjaolude tõendamiseks tunnistaja ülekuulamine vajalik oleks olnud.

Eelnevalt analüüsitud kaasus on selge näide sellest, kuidas maareformiga kaasnenud õiguslikult keerulist ja segast olukorda prooviti ära kasutada pahatahtlikult. Kui töös eelnevalt analüüsitud kaasuste puhul saab vaid spekulatsioonidele, et mõni rentnik, omanik või muu isik püüdis olukorda pahatahtlikult ära kasutada, et saavutada endale sobivaim tulemus, siis selles kaasuses tuli isiku pahatahtlikkus välja Riigikohtu tasandil. Töös eelnevalt analüüsitud kaasustes nähtub, et tihtipeale eksisid administratiivorganid maareformi reguleerivate sätete rakendamisel administratiivtoiminguid läbi viies. Selles kaasuses oli olukord vastupidine ning isik püüdis ise administratiivorganeid eksitada ning hiljem kohtus süüdistada neid segaduste tekitamises.

1921. aasta lahendis nr 195<sup>201</sup> jättis Riigikohtu tsiviilosakond rahuldamata Jaak Kuusiku kaebuse. Rahukogu kinnitas rahukohtuniku otsuse, millega jäeti rahuldamata Jaak Kuusiku nõue 60 puuda heinte ehk nende väärtuse 4350 marga pärast. Riigikohus ei pidanud õigeks kassaatori väidet maaseaduse teostamise määruste § 37 suhtes ning selgitas, et kõneluses paragrahvis räägiti küll sellest, et riigi poolt ülevõetud maade renditalude pidajatele jäeti nende käes olevad maad kasutada kuni kõnealuste maade planeerimiseni, kuid maapidajad pidid selleks soovi avaldama ning nendega sõlmiti põllutöoministeeriumi poolt uued rendilepingud. Kassaator ei olnud madalama astme kohtutes tõendanud seda, et kõnealuse paragrahvi eeldused oleksid tema suhtes täidetud olnud. Väide, et kassaator kasutas 1919. aastal vaidluse all olevat heinamaad ning rahukogu luges selle asjaolu tähtsusetuks, kuulus asja sisulise arutamise juurde, mistõttu seda kassatsioonikohtus uuesti ei arutatud. Kassatori arvates puudusid Rahukogul andmed, mis oleksid lubanud heinamaa kasutamise lõpetatuks lugeda, kuid Riigikohus selgitas, et Rahukogu jõudis õigesti järeldusele, et maaseaduse alusel lõppes tema endine kokkulepe endise mõisaomanikuga. Uut kokkulepet ei olnud kassaator aga sõlminud, mistõttu tal puudusid õigused vaidluse all oleva maa suhtes. Kassatsioonikohtu lahendada ei olnud ka küsimus tunnistaja usaldatavuse suhtes. Küll aga selgitas Riigikohus, et Rahukogu oli vääralt selgitanud seda, miks kohus Jaak Kuusiku poolseid tunnistajaid ja asjatundjaid üle ei kuulanud. Rahukogu jõudis järeldusele, et need tunnistajad oleksid tõendanud Jaak Kuusiku nõude vastu. Riigikohtu arvates ei saanud materjalide põhjal sellist

---

<sup>201</sup> RKTOo 13.10.1921, 195 – ERA 1356.3.58. Tegemist oli Jaak Kuusiku kassatsioonikaebusega Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Jaak Kuusiku hagi Peeter Villermanni vastu 4350 marga suhtes.

järeldust teha. Küll aga ei andnud see põhjust kassatsioonkaebuse rahuldamiseks, sest kassaatori hagil puudus üleüldse alus ning õigus heinamaad kasutada, mistõttu poleks tunnistajate ülekuulamine nii või teisti asjakohane olnud.

1921. aasta lahendis nr 277<sup>202</sup> jättis Riigikohtu tsiviilosakond rahuldamata Jaan Villmanni kassatsioonkaebuse, milles ta palus Rahukogu otsuse muuta esiteks seetõttu, et Rahukogu ei arvestanud otsuse põhjendustes maanõukogu poolt väljaantud mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste §-ga 4, mille kohaselt oleks tal tekkinud õigus oma rendikohta tagasi saada. Teiseks väitis kassaator, et selliseid rendilepingu rikkumisi, nagu Rahukogu otsuses välja tõi, ei olewat aset leidnud. Riigikohus leidis, et kaebus tuli rahuldamata jätta, sest Rahukogu siiski arvestas kõnealuse määrusega otsuse motiivides. Rahukogu jõudis järeldusele, et olgugi, et nimetatud sätte alusel oleks Jaan Villmannil õigus rendikoht tagasi saada, siis selle õiguse kaotas ta iseenda süü tõttu. Jaan Villmann oli rendilepingut sedavõrd suurel määral rikkunud, et puudus igasugune põhjus rendiobjekt talle tagasi anda. Konkreetsed rikkumised ise kuulusid asja sisusse ning need ei kuulunud kassatsioonikorras ümberhindamisele.

1922. aasta lahendis nr 65<sup>203</sup> rahaldas Riigikohus kaebuse järgmistel põhjustel. Rahukogu jättis Jaan Podekrati hagi rahuldamata. Jaan Podekrat loobus Rahukogus rendilepingu tühistamise nõudest.<sup>204</sup> Seejuures ei arvestanud Rahukogu aga hageja selgitustega, miks ta nõudest loobus. Hageja selgitas, et ta loobus nõudest sellepärast, et tema ja kostja vaheline rendileping oli ülesöeldud, rendiaeg lõppenud ja kostja ei olnud rendilepingut uuendanud. Lisaks tuli kostja käitumist lugeda temapoolse lepingu lõppenuks tunnistamisena, sest kostja ei tunnustanud hageja õigusi Käosaare talu peal ning keeldus rendi maksmisest.<sup>205</sup> Rahukogu ei lasknud lisaks menetlusosalistel selgitada seda, kas Käosaare talu oli põllutöoministeeriumi korraldusel maatagavarana arvele võetud (ning millal) või mitte. Samuti kas riigimaade kohaliku ringkonna valitseja toimingud, rendilepingud Käosaare talu kohta, mis Marie Saarega pärast kõnealuse kohtuvaidluse algust tehti, olid tehtud põllutöoministeeriumi nõusolekul. Selles osas andsid mõlemad kohtuvaidluse osapooled muutlikke ning vastuolulisi ütlusi.

Riigikohtu otsus oli selles kaasuses lühike ning ei analüüsinud põhjalikult õiguslikku olukorda, sest Rahukogu oli mitmed olulised asjaolud jätnud analüüsimata, mistõttu ei saanud

---

<sup>202</sup> RKTOo 30.11.1921, 277 – ERA 1356.3.58. Tegemist oli Jaan Villmanni kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Jaan Villmanni hagi Theodor Männiksoni vastu nendevahelise rendilepingu kehtivaks tunnistamise asjas.

<sup>203</sup> RKTOo 23.02.1922, 65 – ERA 1356.3.59. Kassatsioonkaebuse esitas Põltsamaa apostliku õigeusu kihelkonna esindaja Jaan Podekrat Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Jaan Podekrati nõudes Marie Saare vastu väljatõstmise pärast.

<sup>204</sup> Kaasuse asjaoludest nähtub, et Jaan Podekrat oli lisaks väljatõstmise nõudele esitanud ka rendilepingu tühistamise nõude, millest ta aga hiljem loobus.

<sup>205</sup> Kaasuse pinnalt võib eeldada, et ilmselt keeldus ta muuhulgas ka vaidlusaluselt kohast lahkumast.

seda teha ka Riigikohus. Kaasuse pinnalt nähtub, et tegemist võis olla taaskord administratiivasutuste eksitusega, kus ühe ja sama kinnisasja suhtes oli tehtud mitu vastandlikku korraldust. Kuna Rahukogu aga ei põhjendanud oma otsust piisavalt ning jättis mitmed menetlusosaliste väited tähelepanuta, siis ei saanud asi ka Riigikohtus lõplikku lahendust selle näol, et kellele jäi õigus rendikohta edasi pidada.

1922. aasta kaasust nr 175<sup>206</sup> ja sama aasta kaasust nr 176<sup>207</sup> on käesolevas töös mõistlik analüüsida koos. Nimelt olid mõlema kassatsioonkaebuse põhjendused samad nagu seda olid ka Riigikohtu põhjendused, miks kaebused tuli rahuldamata jätta. Erinevuseks olid kassatsioonkaebuse esitanud isikud ning kaasuses nr 176 esitas Riigikohtu tsiviilosakond mitmed täpsustused ja viitas ka õigusaktidele, mida lahendis nr 175 ei tehtud. Lahendis nr 175 väitsid kassaatorid, et Rahukogu eeldas otsust tehes, et Vana-Nõo mõis oli hageja omandis. Samuti leidsid kassaatorid, et Rahukogu ei andnud kostjatele võimalust esitada tõendeid, et kõnealune mõis oli riigi omandis. Riigikohus selgitas, et Rahukogu ei väitnudki, et mõis oleks kirikunõukogu omandis olnud, vaid, et mõis anti kirikunõukogule tagasi pidamiseks põllutöoministeeriumi poolt. Teiseks väitsid kassaatorid, et kohus ei arvestanud maakorralduse peavalitsuse ja sõjaministeeriumi teadaannet, mille kohaselt oli põllutöoministeerium jättnud vaidlusaluse koha August Klaasile veel aastaks rendile. Selle väite kohta ütles Riigikohus, et ka see ei vastanud tõele, sest Rahukogu oli seda kõike arvestanud ning jõudnud järeldusele, et kõnealuse teadaandega põllutöoministeerium pelgalt soovitas kohta August Klaasile edasi rentida. Tegemist ei olnud konkreetse korraldusega isikuga rendilepingut pikendada. Kolmandaks väitsid kassaatorid, et nende ja põllutöoministeeriumi vaheline rendileping kehtis edasi. Selle kohta märkis Riigikohus, et asi puudutas vaidluse sisu, mistõttu ei olnud Riigikohtul võimalik seda Rahukogu järeldust (et leping ei kehtinud edasi) ümber hinnata ning lõppkokkuvõttes jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata. Lahendis nr 176 täpsustas Riigikohus kaebajate esimese argumendi suhtes seda, et mõis anti kirikunõukogule tagasi pidamiseks maareformi teostamise määruste § 39 alusel, mille kohaselt jäeti koguduste endised maad neile edasi kasutamiseks kuni vastavasisuliste erimääruste väljaandmiseni. Riigikohus leidis, et koguduste endiste maade hulgas peeti silmas ka Vene õigeusu kiriku ja koguduste valduses ja kasutuses olevaid endisi kroonumaid. Sellest omakorda järeldus, et kui sellised maad olid kogudustele jäetud, siis kuni Vabariigi Valitsuse

---

<sup>206</sup> RKTOo 18.05.1922, 175 – ERA 1356.3.59. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Juhan ja August Klaasi kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Tartu Aleksander Nevski apostliku õigeusu kiriku nõukogu hagi Juhan Klaasi vastu väljatõstmise ja 10 000 marga pärast.

<sup>207</sup> RKTOo 18.05.1922, 176 – ERA 1356.3.59. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Margarete, Aleksander ja Johannes Kilgi kassatsioonkaebuse Tartu-Võru rahukogu otsuse peale Tartu Aleksander Nevski apostliku õigeusu kiriku nõukogu hagi Margarete Kilgi vastu väljatõstmise pärast.

uute määruste väljaandmiseni ei olnud põllutöoministeeriumil õigust nende maade kasutamise ehk rendile andmise või andmata jätmise suhtes korraldusi teha. Kui Vana-Nõo mõis aastal 1921 kogudusele üle anti, siis lõppesid sellega kõik põllutöoministeeriumi peavalitsuse volitused selle mõisa maade suhtes rendile andmisi korraldada. Sel põhjusel leidis Rahukogu õigesti, et maakorralduse peavalitsuse teadaanne Nõo mõisamaade rendilepingute pikendamisest (Johannes Kilgi ja ka teiste isikute suhtes) ei saanud olla siduv. Neil põhjustel jättis Riigikohtu tsiviilosakond ka selle kaebuse rahuldamata. Antud asjas oli ühel Riigikohtu tsiviilosakonna kohtunikul, Johan Arrol, eriarvamus. Ta selgitas esmalt kaasuse asjaolusid lähemalt ning tõi eraldi välja asjaolu, et põllutöoministeerium koos oma esindajate, maakorralduse peavalitsuse juhataja abi ja 12. ringkonna valitsejaga tegid suhteliselt samal ajal (aprillis 1921) kaks teineteisele vasturääkivat korraldust (mõis anti tagasi Aleksandri kogudusele ning endistel rentnikel paluti lahkuda; teisalt tunnistati pikendatuks endiste rentnike rendilepingud). Tekkinud oli olukord, kus mõlemal poolel oli juriidiliselt õigus maad kasutada. Johan Arro tõdes, et Rahukogu leidis ekslikult õiguse olevat kirikukogudusel (samale seisukohale jõudis Riigikohtu tsiviilosakond). Riigikohtunik Johan Arro selgitas, et seadus ei määranud kindlaks isikut, kellel oleks olnud eesõigus maad omales kasutamiseks saada, kui maa oli väljarenditud või muul mitteasjaõiguslikul alusel kasutamiseks antud kahele või enamale isikule samas ulatuses. Lisaks puudusid niisugust olukorda reguleerivad sätted ka BES-i üüri- ja rendilepingute kohta käivas osas. Sel põhjusel tuli BES-i vastava osa sissejuhatuse alusel kohaldada müügilepinguid puudutavaid sätteid. Nende kohaselt juhul, kui asi oli müüdud kahele ostjale samaaegselt, siis pidi eesõiguse asjale saama see, kes asja juba valdas; kui kumbki ei vallas asja, siis see isik, kellega oli müügileping ajaliselt varem sõlmitud. Seetõttu tuli antud olukorras eesõigustatuks lugeda seda rentnikku, kellel lepingu alusel saadud maa juba käes oli, ning kui kummalgi polnud, siis seda, kes ennem lepingu sõlmis. Igal juhul ei leidunud sätet, mis oleks andnud ühele või teisele rentnikule eesõiguse vaid sel alusel, et tema oli lepingu sõlminud varem. Seetõttu leidis Johan Arro, et Rahukogu otsus oleks tulnud ära muuta.

Kaasustes nr 175 ja 176 tekkis tsiviilõiguslikult huvitav olukord. Nimelt oli samaaegselt tehtud maa suhtes mitu korraldust ning küsitav oli, milline neist oli siduvaks korralduseks. Maaseadusega võõrandati algselt ka kirikumaad riigile, kuid juba maareformi teostamise määrusega anti need kirikutele kasutamiseks tagasi. Vahepeal jõudis põllutöoministeerium kõnealused maad juba järgmistele isikutele rentida. Igal juhul oli kaasuses tegu riigiametnike eksitusega, mida tuli tsiviilkohtulikult lahendada hakata. Arvestades aga seda, kuivõrd kiiresti muudeti õiguslik olukord (maaseaduse ja maareformi teostamise määruste



kehtestamise vahel oli veidi rohkem kui kolm kuud), siis on selline eksitus arusaadav. Küll aga põhjustas see vaidlusi ka Riigikohtu tsiviilosakonnas endas, sest tegemist oli ainsa kaasusega uuritava perioodil, milles oli üks Riigikohtunikest esitanud eriarvamuse.

1922. aasta lahendis nr 216 selgitas Riigikohus muuhulgas, et maareformi teostamise määruste § 65-67 alusel eraldati üleüldisest maade jagamisest põllutööministeeriumi poolt eriotstarbeks määratud maatükid, kusjuures ühtegi erandit ei tehtud endiste väikeste kohtade suhtes. Vaidlusalune Kuusiku koht oli määratud kooliks, seega eriotstarbeks, mistõttu ei kuulunud see maatükk maareformi käigus jaotamisele. Seetõttu ei saanud maareformi teostamise määruste ja maaseaduse alusel Gustav Tannebergil olla ühtegi eesõigust endise rendilepingu teostamise suhtes.<sup>208</sup>

1922. aasta otsuses nr 321<sup>209</sup> lahendatud kaebuses selgitas kassaator, et tema ei olnud hageja Aleksander Saare rentnik Pada mõisa Oru veskis, vaid endise mõisaomaniku Schillingi rentnik. Samuti ei olnud Aleksander Saar Pada mõisat koos veskiga põllutööministeeriumilt rendile saanud sellel ajal, kui ta hagi esitas. Kassaator lisas, et Oru veski ei olnud tööstusettevõtte, vaid renditalu, mis maareformi teostamise määruste § 37 alusel kuni mõisa planeerimiseni pidi tema kui endise rentniku kätte kasutada jääma. Riigikohus ei pidanud kumbagi kassaatori selgitust kaebuse rahuldamiseks piisavaks. Rahukogu oli tõendite põhjal jõudnud järeldusele, et Aleksander Saar oli mõisa rentinud põllutööministeeriumi käest ning et Juhan Korsten oli omakorda rentinud Pada Oru veski hagejalt. Lisaks ei olnud Oru veski mitte renditalu, vaid tööstusettevõtte mõisa juures. Riigikohus ei pidanud vajalikuks neid Rahukogu järeldusi uuesti hindama hakata. Lisaks muule leidis kassaator, et Rahukogu ei kuulunud üle mõningaid tunnistajaid, kuid Riigikohus selgitas, et kassaator tõi need tunnistajad alles kassatsioonkaebuses välja ning asjaolud olid niigi juba selged ka ilma nende tunnistajateta. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata.

Sarnaselt selles alapunktis käsitletud kaasusele nr 79, võib ka siin arvata, et kassaator püüdis maareformist tingitud õiguslikult segast olukorda enda jaoks ära kasutada. Isik rõhus väidetele, mis ilmselgelt ei saanud olla õigustatud muuhulgas arvestades Riigikohtu varasemat praktikat ja kaasuse asjaolusid.

---

<sup>208</sup> Kuna kaasuse põhiprobleemiks olid vaidlusaluse maa omandisuhted, siis vt kaasuse asjaolusid ja lahendust käesoleva töö alapunktist 1.5, lk 30.

<sup>209</sup> RKTOo 09.11.1922, 321 – ERA 1356.3.59. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Juhan Korsteni kassatsioonkaebuse Rakvere-Paide Rahukogu otsuse peale Aleksander Saare hagi Juhan Korsteni vastu veskist väljatõstmise pärast.

1923. aasta lahendis nr 3<sup>210</sup> jättis Riigikohtu tsiviilosakond rahuldamata Juhan Sutti kaebuse. Esmalt selgitas kassaator oma kaebuses, et maakorralduse peavalitsusel ei olnud nõude esitamise õigust, sest maaomaniku (Eesti Vabariigi) esindaja oli põllutöoministeerium, mitte maakorralduse peavalitsus. Riigikohus nentis, et taolise väite esitas kassaator alles Riigikohtus, kuid seda oleks pidanud tegema juba esimese või hiljemalt teise astme kohtus. Sellisel juhul oleksid madalama astme kohtud saanud selle küsimuse sisuliselt lahendada. Riigikohtul aga kassatsiooni korras sellist õigust polnud, mistõttu tuli see asjaolu tähelepanuta jätta. Teiseks selgitas kassaator, et Rahukogu ignoreeris põllutööministri abi otsust, millega vaidlusaluse Külitse kõrtsi maad oleksid kassaatorile rendile jäetud. Riigikohus selgitas, et kõnealune dokument ei tõendanud seda asjaolu. Kostjale kui endisele rentnikule lubati vaid oma kasuks koristada vilja, mis ta ise maatükile heauskselt külvab. Dokumendis lausa kinnitati, et Juhan Sutt pidi hooned viivitamatult vabastama. Seetõttu ei olnud Rahukogu poolne dokumendist vaikivalt möödaminemine oluline rikkumine, mis oleks kaasa toonud otsuse tühistamise. Kolmandaks väitis kassaator, et Rahukogu oli tähelepanuta jätnud põllutööministri otsuse. Riigikohus selgitas vastu, et see väide ei pidanud paika, sest Rahukogu oli seda dokumenti otsuses analüüsinud. Nimelt selgitas Rahukogu, et kõnealuses otsuses küll kästi vaidlusaluseid maid Juhan Suttile üheks aastaks edasi rentida, kuid see ei loonud talle mingisugust õiguslikku vahekorda hagejaga, seda enam, et kohalik riigimaade ülem jättis põllutöoministeeriumi abi otsuse resolutsiooni täitamata ega sõlminud Juhan Suttiga uut lepingut. Viimaseks väitis kassaator, et Rahukogu arvestas riigimaade ülema 1922. aasta vahekirjaga, mida tegelikult ei eksisteerinud tõendina. Riigikohus selgitas, et Rahukogus oli vahekirja väljaandmise aastaks ekslikult märgitud 1922 (pidi olema 1921), mistõttu tegelikult kõnealune tõend eksisteeris.

Viimati nimetatud kaasusest kumab läbi jällegi asjaolu, et endistele maade rentnikele niigi keeruline olukord püüti võimalikult õiglaselt lahendada. Nimelt olgugi, et isik pidi hoonetest viivitamatult lahkuma, siis lubati tal koristada ära tema enda külvatud vili. Sellegipoolest püüdsid rentnikud teha kõik endast oleneva, kaasaarvatud püüda asja lahendada kohtulikult, et jääda endiseid kohti edasi rentima. Kõnealuses kaasuses on see ka õigustatud, sest olgugi, et isikuga algselt lubati rendilepingut aastaks pikendada, siis täide seda otsust ei viidud. Selline olukord tekitab küsimusi administratiivorgani tegevuse seaduslikkuses, milles kahtlemine oli vastloodud Eesti Vabariigis igati õiguspärane.

---

<sup>210</sup> RKTOo 18.01.1923, 3 – ERA 1356.3.60. Tegemist oli Juhan Sutti kassatsioonkaebusega Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Maakorralduse peavalitsuse nõudes Juhan Sutti vastu väljatõstmise pärast.

1923. aasta lahendis nr 42,<sup>211</sup> leidis kassaator, et Rahukogu oli rikkunud maareformi teostamise määruste § 37 ja BES § 4118 ja § 4125. Kassaator selgitas, et Rahukogu oli otsuse tegemisel aluseks võtnud riigistatud Sangaste mõisa maadel oleva Majapalu talu suhtes sõlmitud rendilepingu ülesütlemise ja selle lepingu tühistamise nõude esitamist Sangaste mõisa endise omaniku krahv Friedrich Bergi poolt. Maareformi teostamise määruste ja maaseaduse § 5 kohaselt jäeti riigi omandisse võõrandatud mõisa renditalu nende senistele pidajatele kasutamiseks kuni maade planeerimiseni; vastavaid rendilepinguid sai üles öelda ning nende tühistamist nõuda vaid põllutöoministerium. Teiseks väitis kassaator, et Rahukogu oli oma otsust põhjendanud asjaoluga, et Liisa Puudersell andis talus peavarju kõlvatutele isikutele, kuid see asjaolu lubas rendileandjal rendilepingu tühistada vaid Eestimaal, käesolevas asjas asus talu hoopis Liivimaal. Riigikohus ei nõustunud kassaatori põhjendustega. Nimelt kohaldus maareformi teostamise määruste § 37 renditalude suhtes, mis juba olid riigi poolt üle võetud. Sangaste mõis (ning eriti selle koosseisu kuuluv Marjapalu talu) ei olnud riigi poolt veel üle võetud. Riigikohus märkis, et Rahukogu oli ekslikult viidanud BES §-dele 4118<sup>212</sup> ja 4125<sup>213</sup>, kuid see eksimus ei olnud määrava tähtsusega. Asjaolu, et Liisa Puudersell oli elamispinda pakkunud kurjategijatele, oli oluline selles kontekstis, et sellisel juhul ei olnud rendileandjal vaja kohaldada pikemat lepingu ülesütlemise tähtaega. Riigikohus ei rahuldanud Liisa Puuderselli kaebust.

1923. aasta lahendis nr 111<sup>214</sup> tõi kassaator esmalt välja asjaolu, et Rahukogu jättis kohaldamata kostja esindaja palve lükata asja arutamine edasi ja anda talle välja tunnistus saamaks tõendit sellest, et kostja oli vaidlusaluse maa põllutöoministeriumilt rendile saanud. Sealjuures märkis Rahukogu otsuses, et ta ei olnud seda asjaolu millegagi tõendanud. Teiseks ei olnud Rahukogu arvesse võtnud tõendeid sellest, et kostja oli maa rentinud preestrilt, mitte Kärkna õigeusu koguduselt. Seetõttu oleks rendilepingu lõpetamist saanud nõuda vaid preester, mitte aga kogudus, kellega rendisuhe puudus ja kellele preester ei olnud ka volitusi

---

<sup>211</sup> RKTOo 08.02.1923, 42 – ERA 1356.3.60. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Liisa Puuderselli kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Friedrich Bergi hagi Liisa Puuderselli vastu väljatõstmise pärast.

<sup>212</sup> BES § 4118 sätestas rendi- ja üürilepingu ühepoolse ülesütlemise alusena rendile- või üürileandja poolt selle, kui rentnik või üürnik rikkus rendi- või üüriobjekti korra- või lepinguvastase kasutamisega. Lauses (b) oli veel lisatud, et Eestimaa linnades võis üürniku kohe korterist välja tõsta, kui ta oli sinna võtnud amoraalseid või autuid inimesi.

<sup>213</sup> BES § 4125 järgi pidi ühepoolseks ülesütlemiseks õigustatud lepingupool teisele poolele sellest teada andma, et teisel poolel oleks piisavalt aega ruumide või rendikoha vabastamiseks või vastuvõtmiseks.

<sup>214</sup> RKTOo 15.03.1923, 111 – ERA 1356.3.60. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Karl Kalti kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Kärkna õigeusu kiriku nõukogu hagi Karl Kalti vastu väljatõstmise pärast. Sama olukorra lahendas Riigikohtu tsiviilosakond ka otsuses nr 112 (RKTOo 15.03.1923, 112 – ERA 1356.3.60). Otsuste tekst kattus, mistõttu ei ole siinkohal eraldi välja toodud kõnealuste kohtulahendite kokkuvõtteid. Ainsaks erinevuseks lahendites olid isikud, kelle vastu Kärkna õigeusu kiriku nõukogu hagi esitas ning kes hiljem kassatsioonkaebusega Riigikohtusse pöördusid.

asjaajamiseks andnud. Kolmandaks ei olnud hageja tõendanud, et preester Kokla kaudu kiriku nõukogu poolt temale antud volitus oli seaduslik. Riigikohus selgitas esmalt, et kohtuistungil seletas kassaatori esindaja, et alates 1. maist 1922 oli tema esindatav riigirentnik, kelle väljatõstmist kiriku nõukogu ei saanud nõuda. Samuti palus ta vajaduse korral väljastada tunnistuse Riigimaade ülemalt sellekohase tõendi saamiseks. Rahukogu ei võtnud selle väite suhtes mingit seisukohta, kuid sealjuures kirjutas otsuse põhjenduses, et kostja esindaja ei tõendanud, et kostja oleks olnud riigirentnik. Seega keeldus Rahukogu kostjale andmast võimalust seda asjaolu tõendada ning rikkus TsKP § 76, § 82<sup>1</sup> ja § 129. Kassaatori teisel väitel puudus aga seaduslik alus, sest Eestis maksvate õigeusu kirikuseaduste § 73 p b ja h kohaselt kuulus kiriku majapidamine ja usalduskirjade väljaandmine juhtudeks, kus kiriku ja kihelkonna asjades oli vaja kohtus või muus asutuses asju ajada, õigeusu kirikunõukogu ülesannete alla. Asjakohaseks ei pidanud Riigikohus ka kassaatori kolmandat väidet, sest nimetatud volikiri oli olemas ja seaduslik, sest see oli notariaalselt kinnitatud. Küll aga kuna esines Rahukogu poolne rikkumine, siis otsustas Riigikohus Rahukogu otsuse ära muuta ja saata asi tagasi samale Rahukogule uueks läbivaatamiseks teises koosseisus.

1923. aasta lahendis nr 477<sup>215</sup> selgitas kassaator, et hageja ei tõendanud kohtus, et temal kui riigimaade rentnikul oleks olnud õigus nõuda kostja väljatõstmist. Riigikohus selgitas, et riigimaade rentnik võis samamoodi nagu iga erakinnisvara rentnik esitada nõudeid nende vastu, kes tema rendi objekti enda käes pidasid ehk kes takistasid tal rendiobjekti kasutamast. Selle õiguse andis isikule rendivahekord ja selle teostamiseks ei vajanud ta rendile andja eraldi luba. Seetõttu oli ka Rudolf Tromsil õigus hagi esitada. Riigikohus jättis kassatsioonkaebuse rahuldamata.

1924. aasta lahendis nr 293<sup>216</sup> selgitas kassaator, et Karl Stammil ei olnud õigust vastava lepingu puudumisel kasutada vaidlusaluseid hooneid ja et põllutöoministeeriumil kui krundi omanikul oli BES § 871 ja § 874 alusel õigus keelata igal võõral isikul kasutada krunti ja sellel asuvaid hooneid. Kostja krundilt ja hoonetest väljatõstmise nõude esitas põllutöoministeerium rendilepingu alusel, mida paluti kehtetuks tunnistada ja kostja hageja maadelt välja tõsta. Riigikohus aga tõi välja, et maatüki ja hoone omanikuna ei olnud põllutöoministeerium omandiõiguse tunnistamise ja seoses sellega ka väljatõstmise nõuet esitanud. Kõnealustele BES paragrahvidele oli kassaator viidanud esimest korda alles

---

<sup>215</sup> RKTOo 06.12.1923, 477 – ERA 1356.3.61. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Liina Kolina kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Rudolf Tromsi hagi Liina Kolina vastu väljatõstmise pärast.

<sup>216</sup> RKTOo 05.06.1924, 293 – ERA 1356.3.62. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas põllutöoministeeriumi juristi A. Villmanni kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Põllutöoministeeriumi nõudes Karl Stammeri vastu väljatõstmise pärast.

kassatsioonkaebuses, mistõttu sellist nõuet ei saanudki Rahukogu arutada ega rahuldada. Teiseks ei põhjendanud Rahukogu oma otsust uue rendilepingu suhtes, kuigi see oli kohtusse esitatud ja kostja käest oli vastu võetud aastane rent nii maa kui ka hoonete eest põllutööministeeriumi esindaja poolt. Seetõttu ei leidunud alust, miks Rahukogu oleks pidanud arutama ka rendilepingu kohta käivat Rahukohtuniku otsuse põhjendust. Neil põhjustel jättis Riigikohus kassatsioonkaebuse rahuldamata.

1924. aasta lahendi nr 564<sup>217</sup> asjaolude kohaselt oli Hellenurme mõisa omanik ilma kohtu otsuseta kostjad sama mõisa alla kuuluvast Soka talust 1918. aastal kui pooleteramehed välja tõstnud ning andnud seejärel koha rendile hagejale Karl Kõllile (Kõlli). 1919. aasta mais paigutati kostjad tagasi Soka tallu Hellenurme mõisa kontrollkomisjoni poolt Tartu maakonna ja linna komissari poolt tehtud korralduse alusel (mis omakorda oli välja antud mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse ja selle lähemate juhtnööride alusel). Nimetatud korraldusele vaidles Karl Kõlli vastu ja palus need administratiivkorras ära muuta. 8. märtsi 1920 aasta otsusega<sup>218</sup> tühistas Riigikohtu administratiivosakond nimetatud korraldused ning jättis Karl Kõllile õiguse oma nõuded Soka talu suhtes ja sinna rentnikeks paigutatud isikute vastu maksma panna. Toetudes kõnealusele Riigikohtu administratiivosakonna otsusele esitaski Karl Kõll nõude kostjate vastu. Rahukohtunik ei rahuldanud hagi ja väitis, et kostjad ei olnud omavoli toime pannud. Rahukogu tühistas otsuse ja saatis asja tagasi Rahukohtunikule (koos Mihkel Poimu nõudeasjaga Karl Kõlli vastu aidaruumide kätteandmiseks), kes jõudis järeldusele, et kostjaid kui pooleteramehi mõisate kontrolli alla võtmise seadus ei kaitsenud. Seega rahaldas Rahukohtunik hagi. Tartu-Võru Rahukogu kinnitas selle otsuse. Kostjad esitasid kassatsioonkaebuse, mille Riigikohus ka rahaldas<sup>219</sup> väitega, et nimetatud seadus kohaldus ka pooleterameeste suhtes. Pärast asja teistkordset läbivaatamist kinnitas Rahukogu uuesti Rahukohtuniku otsuse. Rahukogu selgitas otsuses, et Karl Kõllil oli õigus esitada kõnealune nõue, sest Riigikohus oli tühistanud korraldused kostjad uuesti tallu paigutada. Rahukogu meelest oleks kostjad pidanud Karl Kõlli vastu nõude esitama, mida nad aga ei teinud ning rikkusid omavoliliselt Karl Kõlli pidamisõigust. Lisaks leidis Rahukogu, et üleüldse neid õigusi, mis kostjatel mõisamaade kontrolli alla võtmise määrustest tulenesid, käesoleval juhul arutada ei saanud. Riigikohus rahaldas kassatsioonkaebuse ja märkis, et

<sup>217</sup> RKTOo 10.04/16.04.1924, 564 – ERA 1356.3.62. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Karl Koordi, Jaak Konno, Karl Palu ja Mihkel Poimu kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Karl Kõlli nõudes kaebajate vastu rikutud valduse taastamise nõudes.

<sup>218</sup> Vt lisaks Riigikohtu administratiivosakonna otsust Kõll, Karli kaebusest planeerimise peakomisjoni otsusele 17. aprillist 1928.a. Tartumaal Hellenurme vallas Sokka nr. 21 talu planeerimise kohta leidandmetega ERA.1356.2.8440 ja Riigikohtu üldkogu otsust Konno, Jaani, Koort, Karli ja Peemo, Mihkli kaebuses Rakvere-Paide Rahukogu otsusele 30. aprillist 1925. a kaebajate väljatõstmise asjus Tartumaal Hellenurme vallas Kõll, Karlile kuulunud Sokka talust leidandmetega ERA.1356.1.205.

<sup>219</sup> Vt lahendit käesoleva töö alapunktist 2.5, lk 65.

Rahukogu poolne keeldumine analüüsida mõisamaade kontrolli alla võtmise määrusest tulenevaid kostjate õigusi oli ebaõige. Olgugi, et hageja nimetas oma nõuet rikutud valduse taastamise nõudeks, ei saanud seda nõuet sisuliselt selliseks pidada, sest puudus kostjatepoolne omavoli. Kostjate tagasimineku Soka talu toimus ametivõimude korralduse alusel (komissar, kontrollkomisjon ja politsei). Kui pärast kõnealused korraldused ära muudeti ja tühistati, siis tekkis Karl Kõllil võimalus ennistada nende korralduste alusel tehtud muudatusi (nõuda, et talu antaks talle tagasi ja kostjad sealt lahkuksid). Rahukogu oleks hoolimata hagejapoolsest nõude kvalifitseerimisest pidanud analüüsima hageja ja kostjate vastuolulisi õigusi Soka talu pidamise peale. Asja sisuliselt arutaval kohtul tuli kaaluda, kas korralduse tühistamine muutis selle täies ulatuses juriidiliselt tühiseks isegi siis, kui kostjatel mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste alusel oli täielik õigus kontrollkomisjoni kaudu asuda uuesti Soka talu pidama. Rahukogu oli nimetatud määruseid valesti rakendanud, kui arvas, et kostjad oleksid pidanud nõude esitama endise mõisaomaniku või Karl Kõlli vastu Soka talu tagasisaamiseks. Sellisel juhtumil jätsid kontrollmääruste lähemad juhtnöörid tagasiasetamised kontrollkomisjoni hooleks administratiivsel teel. Seega tühistas Riigikohus Rahukogu otsuse mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste § 4 ja sama paragrahvi lähemate juhtnööride p 2 rikkumise tõttu ja saatis asja uueks otsustamiseks Rakvere-Paide Rahukogule.

Tegemist on erilise lahendiga sellepärast, et sama kohtuasi jõudis Riigikohtu tsiviilosakonda teist korda ning Riigikohus pidi kordama oma varem väljaõeldud seisukohti. Lisaks sellele, et Rahukogu ei analüüsinud endiselt menetlusosaliste kõiki väiteid, rakendas madalama astme kohus vääralt ka õigusakte.

1924. aasta lahendis nr 949<sup>220</sup> palus kassaator Rahukogu otsuse tühistamist põhjusel, et Rahukogu jättis arutamata mitmed asja lahendamiseks vajalikud asjaolud. Nimelt kas hagejal oli seaduslik volitus esitada kõnealune nõue, hageja loobus oma nõude esimesest punktist (millega paluti rendilepingu tühiseks tunnistamist), mistõttu langes ära võimalus rahuldada hagi teine punkt (millega nõuti Marie Saare väljatõstmist), 1918. aasta lepingu ülesütlemine ei olnud kehtiv 1920. aasta kohta, mistõttu kehtis rendileping kolm aastat edasi tänu sellele, et ülesütlemine ei toimunud tähtaegselt. Teiseks väitis Rahukogu, et kostja ei olnud tõendanud, et Käosaare talu oli üle võetud riigi maatagavarasse, mis tähendas, et Rahukogu oli tähelepanuta jätnud kassaatori esindaja selgituse ja sealjuures ka Eesti Apostliku Õigeusu

---

<sup>220</sup> RKTOo 02.05/15.05.1924, 949 – ERA 1356.3.62. Kassatsioonkaebuse esitas Marie Saare esindaja vandeadvokaat Kaarel Baars Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Põltsamaa apostliku õigeusu kihelkonna nõudes Marie Saare vastu kohast väljatõstmise pärast.

kiriku Sinodi kirja, milles kinnitati maa ülevõtmist. Rahukogu oli valesti tõlgendanud Riigikohtu otsust 23. veebruarist 1922.<sup>221</sup> Riigikohus ei nõustunud kassaatori väitega, et hagejal puudus nõudeõigus. Põltsamaa Apostliku Õigeusu koguduse Täiskogu oli otsustanud volitada Jaan Podekrati esindama kogudust kohtus hagiastjas rentniku Marie Saare vastu, kes ei tasunud renti tähtaegselt. Teiseks ei olnud hageja loobunud nõudest teise astme kohtus, vaid Rahukogu ei hakanud uuesti kordama Rahukohtuniku seisukohti, vaid nentis lihtsalt, et oli nendega nõus. Kolmandaks ei olnud Rahukogu meelest tähtsust rendilepingul, mis ringkonnavalitseja oli kostjaga sõlminud, kuigi see oli tehtud Maakorralduse Peavalitsuse teadmisel ja nõusolekul. Kassaatori meelest oli Rahukogu valesti aru saanud Riigikohtu varasemast lahendist, millest kassaator järeldas, et Riigikohus oli seisukohal, et juhul, kui oli võimalik välja selgitada, et ringkonnavalitseja oli toiminud põllutööministeeriumi nõusolekul ja teadmisel, siis pidi kõnealune rendileping seaduslik olema. Riigikohus selgitas, et viidatud tsiviilosakonna varasemast otsusest samas asjas ei saanud välja lugeda, et Riigikohus oleks tahtnud asja sisuliselt arutama pidanud kohut piirata akti olulisuse hindamisel. Kohtule oli antud vaid ülesanne välja selgitada asjaolu, mis oli oluline asja otsustamiseks. Kui kohus analüüsi käigus jõudis järeldusele, et asjaolul ei olnud tähtsust ning ka põhjendas, miks ei olnud tähtsust, siis ei saanud olla õige väide, et Rahukogu ei saanud Riigikohtu otsusest aru. Küll aga tõdes Riigikohus et kaks kassaatori väidet olid õiged. Nimelt see, et Rahukogu jättis analüüsimata kassaatori väite, et kui hageja loobus rendilepingu tühistamise nõudest, siis ei oleks tohtinud rahuldada väljatõstmise nõuet, sest väljatõstmine eeldas rendilepingu tühistamist. Samuti nõustus Riigikohus, et Rahukogu oli jätnud kõrvale Eesti Apostliku Õigeusu Kiriku Sinodi kirja. Seega tühistas Riigikohus Rahukogu otsuse uuesti ja saatis selle tagasi samale Rahukogule uueks otsustamiseks teises koosseisus.

Ka selles kohtulahendis jõudis sama asi teist korda Riigikohtusse. Riigikohtu tsiviilosakond tühistas madalama astme kohtu otsuse, kuid mitte sellepärast, et madalama astme kohus oleks vääralt aru saanud Riigikohtu tsiviilosakonna varasemast lahendist, vaid jättis teatud poolte väited analüüsimata.

Seoses enne riigistamist maadel lasunud rendilepingutega jõudis Riigikohtusse ka kaebusi, milles kohus rakendas nii maaseadust kui selle rakendamismäärusi. 1923. aasta otsuses nr 245 viitas põllutööministeerium maaseaduse §-dele 1 ja 8 ning maareformi teostamise määruste §-le 1 kui normidele, mille alusel tekkis põllutööministril kui avaliku võimu organil õigus tõsta

---

<sup>221</sup> Riigikohus pidas silmas 1922. aasta lahendit nr 65. Otsuse asjaolusid ja lahendust vt käesoleva töö alapunktist 2.8, lk 86.

isik endiselt rendikohalt välja.<sup>222</sup> Riigikohus aga selgitas, et tegemist ei olnud absoluutse õigusega, st kui põllutöoministeeriumi tegevus oli sealjuures õigusvastane, siis ei pidanud eraisikud vastavaid korraldusi täitma. Riigikohus ei saanud nõustuda põllutööministri seisukohaga, et avalik-õiguslike asutuste tegevus avalik-õiguslike normide alusel oli eelduslikult õiguspärane. 1923. aasta lahendis nr 353 oli kohtuvaidluse peamiseks küsimuseks see, kes oli Audru valla Mardijurna talu nr 44 koha rentnikuks ning kellega pidi põllutöoministeerium maaseaduse § 22 ja maareformi teostamise määruste alusel rendilepingu sõlmima.<sup>223</sup> Rahukogu oli oma otsuses seda aspekti analüüsinud, mistõttu ei saanud Riigikohus seda kassatsioonikorras arutada ja jättis kaebuse rahuldamata.

Enne riigistamist maadel lasunud rendilepingutega seonduvaid kaasusi jõudis Riigikohtu tsiviilosakonda küllatki palju. Segadusi põhjustas nii õigusaktide ja nende sätete rakendamine (millised sätted millistele õigussuhetele kohaldusid) kui ka administratiivorganite tegevus. Riigikohtu tsiviilosakonna praktikasse jõudnud kaasuste pinnalt nähtub, et administratiivorganid tegid kohati vastandlikke korraldusi, mille lahendamisel puudus lausa tsiviilosakonna kohtunike seas üksmeelsus. Alati ei olnud sellised eksitused aga administratiivorganite süül tekkinud, vaid leidis ka isikuid, kes toimuvat reformiolukorda kavalalt ära kasutada püüdsid.

Õigusaktide tõlgendamisel tuli lähtuda mitte niivõrd üksikutest sätetest, vaid kogu seaduse või määruse tekstis ja eesmärgist. Hoolimata vahepealsetest keerulistest poliitilistest, õiguslikest ning muudest elulistest asjaoludest, tuli asjaõiguslikes suhetes lõppastmes lähtuda algsest eesmärgist ja otstarbest. Selline seisukoht tuli välja Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas, kuid oli tegelikult kirjas ka õigusaktides endas. Heaks näiteks on siinkohal mõisate kontrolli alla võtmise määruste § 4.

## **2.9 Maade ümberjagamise käigus maasaajatega sõlmitud rendilepingud**

Lisaks sellele, et juba enne maaseaduse kehtimahakkamist toimus talupoegade maakasutus peamiselt rendilepingute alusel, siis maaseaduse alusel jagatud maade suhtes sõlmiti samuti rendilepingud ning seda esialgu kuueks aastaks. Selliseid rendilepinguid tuleb õiguslikult lahus hoida neist, mis olid sõlmitud varasemalt ja mida sai pikendada.

---

<sup>222</sup> Vaata kaasuse asjaolusid ja kogu lahenduskäiku käesoleva töö alapunktist 1.7, lk 40.

<sup>223</sup> Kaasuse täpsemaid asjaolusid vt käesoleva töö alapunktist 1.6, lk 35.



1921. aasta lahendis nr 302<sup>224</sup> väitis kassaator, et Rahukogul ei olnud õigust öelda, et tema ei olnud mitte rentnik, vaid mõisatööline. Valla kontrollkomisjon oli teda rentnikuks tunnistanud ning Rahukogul puudus õigus jõuda vastupidisele järeldusele. Riigikohus selgitas, et kohtud ei olnud valla kontrollkomisjonide poolt konstateeritud faktidega seotud, st neid käsitleti nagu iga muudki tõendit. Pärast analüüsi ja argumentatsiooni võisid kohtud neid asjaolusid kas õigeks võtta või ümber lükata. Seetõttu ei näinud Riigikohus selles asjaolus midagi seadusevastast. Teiseks väitis kassaator, et maakonnavalitsuse ja põllutöoministeeriumi otsused, mille alusel tuli vaidluse all olev popsikoht kostjate Maydelli ja Märt Paalbergi kätte rendile anda, ei omanud asjas tähtsust, sest need ei olnud tehtud kompetentsete asutuste poolt. See kassaatori väär väide ei vajanud põhjalikku kommenteerimist Riigikohtu poolt, sest just need asutused olid maareformi teostamise määruste kohaselt kompetentsed ja õigustatud maasaajaid lõplikult kindlaks määrama.

Selles kaasuses püüdis kassaator rõhuda sellele, et tema õiguslikku olukorda määranud administratiivorganid ei olud pädevad neid otsuseid tegema. Tegelikult oli asutuste vahekord ja nende pädevused maareformi teostamise määrustes selgelt fikseeritud. Ilmselt lootis kassaator, et üleüldises administratiivses segaduses (toimusid ju samal ajal mõisnikelt maade võõrandamised, maade planeerimised ja juba ka maasaajatele maade väljaandmine) hakkaks kohus sisuliselt ümber hindama administratiivorganite otsuseid.

1922. aasta lahendis nr 95<sup>225</sup> selgitasid kassaatorid, et Rahukogu ei arvestanud nende väitega, et vaid põllutöoministeerium oleks saanud nende vastu väljatõstmise nõuet esitada. Teiseks ei olnud Rahukogu arvesse võtnud Rahukogu otsust, millega peatati maakonnavalitsuse määruse täitmine Laari talu nõudjale andmise suhtes. Lisaks viitasid kassaatorid ka tõendamiskoormise jagamisele: hageja pidi tõendama seda, et temal oli õigus vaidlusaluse talu suhtes, mitte kostjad seda, et neil oli talule õigus. Riigikohus selgitas esmalt, et hagi oleks tõepoolest pidanud esitama riik ning et Oskar Luigal puudus nõudeõigus. Seda asjaolu Rahukogu oma otsuse põhjendustes ei arvestanud, kuid Riigikohus ei pidanud seda rikkumist sedavõrd oluliseks, et otsus ära muuta. Edasi selgitas Riigikohus, et Oskar Luiga astus põllutöoministeeriumi kaudu maakonnavalitsuse otsuse alusel rendivahekorda riigiga. Laari talu anti põllutöoministeeriumi esindaja poolt Oskar Luigale ka reaalselt kätte. Järelikult oli Oskar Luigal õigus nõuda kostjate väljatõstmist renditalust ilma, et tal oleks tulnud esmalt

---

<sup>224</sup> RKTOo 15.12.1921, 302 – ERA 1356.3.58. Riigikohus lahendas Villem Malmsteini kassatsioonkaebust Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Villem Malmsteini nõudes Maydelli ja Märt Paalbergi vastu väljatõstmise pärast.

<sup>225</sup> RKTOo 09.03.1922, 95 – ERA 1356.3.59. Riigikohtu tsiviilosakond Jaan ja Peeter Erdmanni kassatsioonkaebust Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Oskar Luiga hagi Jaan ja Peeter Erdmanni ja Jaan Mosina vastu väljatõstmise pärast.

põllutöoministeeriumi poole pöörduda. Kassaatorite teise väite osas selgitas Riigikohus seda, et kõnealuse otsuse täitmise peatamisel ei olnud selles kohtuasjas tähtsust, sest maakonnavalitsuse otsus oli tegelikult juba täidetud ning talu Oskar Luigale antud 30. aprillil 1921. aastal (peatamise otsus tehti 19. mail 1921. aastal). Tagantjärele tehtud määrus ei tühistanud iseenesest juba täideviidud talu üleandmist Oskar Luigale ega kaotanud tema õigusi, mis tal tekkisid riigistatud maa kasutajana maakonnavalitsuse otsuse põhjal ja Laari talu tegeliku üleandmisega põllutöoministeeriumi ametniku poolt. Selliseks pidi õiguslik olukord jääma seni, kuni maakonnavalitsuse määrus läbi lõpliku kohtuotsuse tühistatuks oleks saanud. Riigikohus lükkas ümber ka kassaatorite viimase väite, sest Rahukogu ei olnud kellelegi mingisugust tõendamiskoormist peale pannudki, vaid nentis pelgalt, et hageja oli tõendanud oma õigused Laari talu suhtes (kostjate õigused talule lõppesid ilma lepingu ülesütlemiseta 1. mail 1921. aastal). Riigikohus jättis kassatsioonkaebuse rahuldamata, sest Oskar Luiga oli Laari talu seaduslik rentnik.

Kassaator püüdis tugineda sellele, et olgugi, et maa oli hagejale juba kätte antud, siis samal ajal oli Rahukogu otsusega peatatud selle otsuse täitmine, millega maa hagejale anti. Riigikohus aga selgitas, et kuna talu üleandmine oli juba täideviidud, siis tekkis hagejal nõudeõigus kassaatori vastu hoolimata sellest, et tagantjärele peatati talu üleandmine. Kuni kohtu lõpliku otsuse tegemiseni asjas (kas tühistada maakonnavalitsuse määrus või mitte) olid hagejal olemas kõik õigused, mis talu rentnikule kuulusid ning ta sai neid teostada.

1922. aasta otsusega nr 192<sup>226</sup> lahendatud kaebuses selgitas kassaator, et Rahukogu ei arvestanud asjaoluga, et maa anti talle rendile ning leping maa kasutamiseks oli ka sõlmitud, kuigi vormiliselt oli see veel põllutöoministeeriumi poolt välja andmata. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata, sest maa anti kostjale rendile kuni maa planeerimiseni ning kassaator ei olnud sõlminud uut rendilepingut.

1923. aasta lahendi nr 46 oli kassatsioonkaebuse esitanud isik ekslikult viidanud maaseaduse § 40 ja § 45 rikkumisele.<sup>227</sup> Maaseaduses oli vaid 28 paragrahvi. Riigikohus oletas, et kassaator võis maaseaduse nime all mõelda maareformi teostamise määruseid, kuid ka sel juhul poleks saanud tema väiteid arvestatavaks pidada. Nimelt ei piiranud § 40 alusel maade rentimine rendiaega ühe aastaga (selle sätte alusel väljarentimine oli lubatud kuni nende maade planeerimiseni). Lisaks nimetatud määruste § 66 ja selle märkus õigustasid põllutöoministeeriumil planeeritud maaüksusi teatud korras ja tingimustel esialgu ka kuueks

---

<sup>226</sup> RKTOo 24.05.1922, 192 – ERA 1356.3.59. Arutlusel oli Karl Kessleri kassatsioonkaebus Viljandi-Pärnu rahukogu otsusele põllutöoministeeriumi hagi Karl Kessleri vastu väljatõstmise pärast.

<sup>227</sup> Kaasuse asjaolusid ning Riigikohtu analüüsi seoses maaseadusega vt käesoleva töö alapunktist 1.7, lk 42.

aastaks välja rentima ilma järgneva põlise tarvitamise õigusega. Kõnealusel juhtumil renditi kuueks aastaks välja juba planeeritud talu (nr 18 ja nr 18a) ilma põlise tarvitamise õigusega. Seetõttu oli aluseta kassaatori väide, et Nikolai Ploomi ja põllutööministeeriumi vaheline rendileping oli ebaseaduslik põhjustel, et see oli sõlmitud kuueks aastaks isikuga, kellel oli oma talukoht juba olemas. Viimaseks mainis Riigikohus, et viidatud maareformi teostamise määruste § 45 reguleeris vaid suurmaapidamisi, mistõttu ei olnud see säte kohaldatav. Kaebus jäi rahuldamata.

1923. aasta lahendis nr 194<sup>228</sup> palus kassaator tühistada Rahukogu otsuse esmalt seetõttu, et hageja nõue Jaan Värva väljatõstmisest Savikoja krundilt nr 8 ei allunud Rahukogule. Hagi esitas Metsade Peavalitsus, kes pidas end vaidlusaluse maatüki uueks kasutajaks, kuid kes faktiliselt seda kunagi teinud ei olnud ja kellel puudus kostjaga igasugune õigussuhe. Teiseks leidis kassaator, et Rahukogu jättis tähelepanuta kostja väite, et Savikoja krunt nr 8 kuulus Maakorralduse Peavalitsuse alla. Krunt pole kunagi Metsade Peavalitsusele üleantud olnud, sest hageja ei tõendanud, missugune õigus tal kõnealuse krundi suhtes oli. Kolmandaks tõi kassaator välja, et asjaolu, kellele kuulus vaidlusalune krunt, ei saanud tõendada tunnistajate ütlustega, nagu oli seda teinud Rahukogu. Neljandaks keeldus Rahukogu andmast kostjale tunnistust selle kohta, et saada põllutööministeeriumil teada, millise asutuse alla kuulus vaidlusalune maa. Viiendaks jättis Rahukogu arvestamata kostja väitega, et kõnealune kohtumenetlus tuli peatada senikauaks, kuni lahenduse saanuks teine kohtuvaidlus Savikoja krundi nr 8 suhtes. Viimaseks tõi kassaator välja, et Rahukogu otsuses sisaldus vastuolu. Ühelt poolt leidis Rahukogu, et Metsade Peavalitsusel oli täielik õigus nõuda Jaan Värva väljatõstmist, teiselt poolt oli krundi üleandmine ebaseaduslik, kuid see ei andnud kostjale õigust pidada krunti ilma rendilepinguta. Riigikohus ei nõustunud kassaatori seisukohtadega ning selgitas järgmist. Vaidlusalune krunt kuulus metsade peavalitsuse alla tulenevalt Tartumaa riigimaade kohaliku, 16. ringkonna valitseja Roman Sterki seletusest. Kevadel 1921 andis ta krundi metsavahikohana planeeritult Metsade Peavalitsusele üle planeerimise peakomisjoni otsuse alusel. Kostja poolt põllutööministeeriumiga sõlmitud aastane rendileping kehtis kuni 1. maini 1921. Pärast seda kuupäeva lõppes leping automaatselt ilma ülesütlemiseta. Pärast seda kasutas kostja krunti ilma kehtiva rendilepinguta, mistõttu oli Metsade Peavalitsusel kui krundi vastutaval korraldajal õigus nõuda krundi omavolilise kasutamise lõpetamist ja kostja väljatõstmist. Järelikult oli Rahukogu jõudnud õigele järeldusele. Samal põhjusel ei olnud õige ka kassaatori teine ja kolmas väide. Puudus

---

<sup>228</sup> RKTOo 03.05.1923, 194 – ERA 1356.3.60. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Jaan Värva esindaja Karl Värva kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Metsade Peavalitsuse nõudes Jaan Värva vastu väljatõstmise pärast.

seaduslik alus, miks oleks Rahukogu pidanud ringkonnaalitseja Roman Sterki kui tunnistaja ütluseid mitte arvestama. Neljandaks oli Rahukogus juba kindlaks tehtud asjaolu, et vaidlusalune koht kui metsavahikoht oli Metsade Peavalitsusele üle antud, mistõttu ei saanud seadusevastane olla see, et Rahukogu keeldus kostjale andmast tunnistust teatise saamiseks põllutöoministeeriumilt. Kassaatori viienda väite kohta selgitas Riigikohus, et oli küll tõendatud, et kassaatoril oli samal ajal pooleli kohtuasi seoses sellega, et teda kinnitataks maasaamise kandidaadiks, kuid sellel puudus seos kõnealuse kohtuvaidlusega. Praegusel juhul oli kohtumenetluses nõue esitatud kostja vastu selleks, et viimane lõpetaks krundi omavolilise kasutamise. Võõra vara kestev omavoliline kasutamine tuli koheselt lõpetada sõltumata sellest, kas selline kasutaja tulevikus omandas õiguse vara seaduslikul alusel kasutada või mitte. Viimaseks selgitas Riigikohus, et lause, mida kassaator pidas kahemõtteliseks („.../ kuigi ehk Savikoja koht mitte küllalt seaduspäraselt ei oleks metsade peavalitsusele üle antud, nagu seda kostja arvab, siis ei anna ka see asjaolu mingit alust kostjale maad omavoliliselt ilma rendilepinguta enese käes pidada“), ei tähendanud seda, nagu oleks Rahukogu pidanud krundi üleandmist Metsade Peavalitsusele ebaseaduslikuks, vaid Rahukogu rõhutas hoopis, et võõra maa omavoliline kasutamine kostja poolt oli igal juhul seadusevastane ja oleks seda isegi siis, kui maa oleks metsade peavalitsusele antud ebaseaduslikult. Neil põhjustel jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata.

Selles kaasuses arvas kostja, et kuna tal oli lootust maasaajana koht nagunii endale saada, siis tohtis ta seetõttu ka maad edasi kasutada. Selline olukord ei olnud aga õiguspärane, sest puudus igasugune õiguslik alus, miks oleks isik pidanud maad edasi kasutada saama.

1923. aasta lahendis nr 211<sup>229</sup> rahuldab Riigikohtu tsiviilosakond August Tuhkru kaebuse. Muuhulgas leidis August Tuhkur, et Rahukogu ei võtnud otsuse tegemisel arvesse kõiki asjassepuutuvaid andmeid (seda, et hageja Peeter Suur loobus ise maa valdamisest). Riigikohus selgitas, et hageja Peeter Suure esitatud talle riigimaade ülema poolt välja antud ärakirjast selgus, et Peeter Suur avaldas ise nõusolekut selle suhtes, et August Tuhkrule maad antaks. Seetõttu ei saanud kassaator olla maa omavoliline valdaja, sest ta hakkas maad kasutama talle antud lubaduse ja põllutöoministeeriumi esindajaga tehtud rendilepingu alusel. Olgugi, et see lubadus võeti hiljem ühepoolsest tagasi ja rendileping tühistati, siis see ei teinud kassaatori poolt koha pidamise ja kasutamise alustamist omavoliliseks. Riigikohus tühistas Rahukogu otsuse ja saatis asja uueks arutamiseks samale Rahukogule uues koosseisus.

---

<sup>229</sup> RKTOo 03.05.1923, 211 – ERA 1356.3.60. Tegemist oli August Tuhkru kassatsioonkaebusega Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Peeter Suure hagi August Tuhkru vastu rikutud valduse taastamise asjas.

Lähtuda tuli konkreetsest õiguslikust situatsioonist, st kui vahepeal jõuti tühistada õiguslik alus mille alusel isik maad valdas, siis ei saanud tagantjärei öelda, et isik kasutas kohta algusest peale omavoliliselt. Omavoliliseks sai kasutamine muutuda alates õigusliku aluse tühistamisest.

1923. aasta lahendis nr 565<sup>230</sup> palus kassaator Rahukogu otsuse tühistamist kolmel põhjusel. Esiteks ei olnud Rahukogu arvestanud asjaoluga, et Johan Siiboldi rendileping vaidlusaluse Põdra koha suhtes oli maakorralduse peavalitsuse juhataja poolt allkirjastatud alles 7. augustil 1922. Järelikult oli 3. mail 1922 tehtud koha üleandmise akt tühine. Teiseks oli kassaator Jaan Bergmann vaidlusaluse korteri saanud metsade peavalitsuselt, kelle teenistuses ta ka kaebuse esitamise ajal töötas. Kolmandaks oleks hagi pidanud olema esitatud metsade peavalitsuse vastu. Riigikohus selgitas, et Rahukogu oli siiski rendilepingut arvesse võtnud ja üksikasjalikult läbi vaadanud. Rahukogu jõudis järeldusele, et koht pidi rendilepingu kohaselt Johan Siiboldile kasutamiseks minema juba 1. mail 1922. Seega toimus koha ja hoonete üleandmine 3. mail 1922 seaduslikul alusel. See, et rendileping allkirjastati alles 7. augustil 1922, ei muutnud enne seda rendilepingu alusel tehtud korraldusi tühiseks. See kinnitas ja kiitis need tagantjärele heaks. Lisaks sellele jäi kassaator vaidlusalusesse kohta elama edasi ilma, et tal oleks selleks olnud metsade peavalitsuse luba. Veelgi enam ei olnud koht üleüldse metsade peavalitsuse käsutada. Seega jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata.

1924. aasta lahendis nr 118<sup>231</sup> jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata järgnevatel põhjustel. Esmalt Rahukogu oli vastupidiselt kassaatori arvamusel arvestanud ja hinnanud tunnistajate ütluseid. Teiseks oli Rahukogu arvestanud talle esitatud dokumentidega ja jõudnud järeldusele, et need ei omanud asja lahendamisel tähtsust. Kolmandaks ei saanud uus 1922. aastal teostatud planeerimine mõjuda tagasiulatuvalt nende õiguslike asjaolude suhtes, mis 1920. ja 1921. aastal kehtisid poolte vahel vaidlusaluse heinamaa suhtes. Neljandaks selgus hageja esindaja selgitustest, et ei 1921. aastal ega ka 1922. aastal ei kuulunud planeerimise järgselt vaidlusaluse heinamaa hageja koha külge, vaid hoopis mingi muu heinamaa juurde, mille piire ta aastal 1921 ei teadnud. Kuna nõudjal endal puudus õiguslik alus vaidlusaluse heinamaa kasutamiseks 1921. aastal, siis ei saanud ta ka kostjat sellelt heinamaalt heina tegemise ja heina äraviimise eest tsiviilvastutusele võtta.

---

<sup>230</sup> RKTOo 13.06.1923, 565 – ERA 1356.3.60. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Jaan Bergmanni kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Johan Siiboldi hagi Jaan Bergmanni vastu korterist väljatõstmise pärast.

<sup>231</sup> RKTOo 20.03.1924, 118 – ERA 1356.3.62. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Tõnis Kassi esindaja vandeadvokaat Artur Jungi kassatsioonkaebuse Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Tõnis Kassi hagi Loviisa Kiisa vastu 21 000 marga pärast.

1924. aasta lahendis nr 185<sup>232</sup> ei rahuldanud Riigikohus kaebust ja selgitas, et kassaatori väited selle osas, et rendileping läks pärast tema mehe Jaan Bueri surma üle tema pärijatele, st Anna Buerile ja nende pojale Voldemar Buerile, olid aluseta. Seaduse kohaselt ei läinud rendilepingud iseenesest pärijatele üle. Selliste asjaolude juures oli Rahukogu õigesti leidnud, et vajalik ei olnud tunnistajate ülekuulamine tõendamaks, et hageja soovis Kruusi talu riigilt rendile võtta, sest hagejal puudus selleks seaduslik alus.

1924. aasta lahendis nr 368<sup>233</sup> rahuldas Riigikohus kassatsioonkaebuse esmalt seetõttu, et Rahukogu ei olnud oma otsuse tegemise juures arvestanud tunnistaja Joosep Klimandi selgitust, et tema oli küla esindajana sõlminud põllutöoministeeriumiga lepingud 47 krundi suhtes. Nende seas oli ka kassaatori krunt, mille suhtes sõlmis Joosep Klimand omakorda lepingu kassaatoriga. Teiseks jättis Rahukogu arvesse võtmata selle, et rendileping, mille Joosep Klimand kui Merapalu ja Peratammistu küla elanike esindaja oli põllutöoministeeriumi esindajaga sõlminud, pidi lõppema alles 1. mail 1927, nagu selgus põllutöoministeeriumi esindaja esitatud rendilepingu ära kirjast. Riigikohus pidas neid eksimusi oluliseks ning otsustas kohtuotsuse tühistada ja saata asi tagasi samale Rahukogule uueks lahendamiseks teises koosseisus.

1924. aasta lahendis nr 602<sup>234</sup> otsustas Riigikohus kaebuse rahuldamata jätta ning põhjendas seda järgnevalt. Vastupidiselt kassaatori arvamusele oli Rahukogu arutanud hageja väidet, et August Treffner kui teine lepingupool ei allkirjastanud tegelikult lepingut, vaid seda tegi ta vend Johann Treffner, kellel puudus aga vastav volitus. Rahukogu ei pidanud seda väidet põhjendatuks, sest leping oli põllutöoministeeriumi Maakorralduse Peavalitsuse poolt kinnitatud selliselt, et põllutöoministeeriumil oli teada, et leping oli allkirjastatud Johann Treffneri poolt, sest lepingupool ise oli sel ajal sõjaväes. Rahukohtunik pidas alusetuks hageja põhjendust, et kostja ei pidanud renditud kohta isiklikult, vaid oma venna kaudu, keda ta selleks volitas. Rahukogu võttis selle põhjenduse omaks, ega pidanud vajadust seda uuesti korrata. Kolmandaks leidis Rahukogu, et maareformi teostamise määruste §-s 118 oli loetletud põhjused, mis võtsid rentnikult õigused renditud maa suhtes, ning et selliseid põhjuseid ei olnud hageja välja toonud. Seega jõudis Riigikohus järeldusele, et Rahukogu oli õigesti ja asjakohaselt hinnanud ning analüüsinud menetlusosaliste väiteid.

---

<sup>232</sup> RKTOo 16.04.1924, 185 – ERA 1356.3.62. Kassatsioonkaebuse esitas Anna Buer Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Anna Bueri hagi põllutöoministeeriumi ja Hendrik Bueri vastu rendilepingu kehtetuks tunnistamise pärast.

<sup>233</sup> RKTOo 18.09.1924, 368 – ERA 1356.3.63. Kassatsioonkaebuse esitas Peeter Ustinov Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale põllutöoministeeriumi nõudes Peeter Ustinovi vastu väljatõstmise pärast.

<sup>234</sup> RKTOo 06.11.1924, 602 – ERA 1356.3.64. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas põllutöoministeeriumi esindaja vandeadvokaat Nikolai Taltsi kassatsioonkaebuse Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale põllutöoministeeriumi hagi August Treffneri vastu 6000 marga suhtes.

1924. aasta lahendis nr 610<sup>235</sup> selgitas Riigikohus, et Rahukohtunikule esitatud kaebuses ei olnud enam vaja taotleda rendivahekorra lõpetamist, sest leping oli lõppenud tähtaja saabumisel ilma ülesütlemiseta. Põllutööministeerium pidi täpselt kinni pidama rendilepingute tingimustest ja sõlmima neid teatud maatükkide suhtes ainult nende isikutega, kes olid kinnitatud maasaamise kandidaatideks. Kostja oli olnud vaidlusaluse krundi nr 40 ajutine rentnik kuni 1. maini 1923, pärast mida lepingut enam ei pikendatud ega uuendatud ning samuti ei olnud ta kinnitatud maasaajaks vaidlusalusele krundile. Neil põhjustel jättis Riigikohus kassatsioonkaebuse rahuldamata.

1924. aasta lahendis nr 664<sup>236</sup> leidis Riigikohus, et kassaator ei olnud oma kaebuses põhjendanud, et kui Rahukogu oleks asja otsustamisel oleks tema poolt esitatud planeerimise peakomisjoni kirja rohkem arvestanud, oleks Rahukogu otsus tulnud tema kasuks. Kõnealuses kirjas oli juttu vaid Pärja talu küljest ära mõõdetud ja sellele talule tagasiantavatest heinamaadest, mitte aga pooltevahelistest rendisuhetest. Vastupidiselt kassaatori arvamusele ei olnud põllutööministeeriumi esindajal vaja nõuda rendivahekorra lõpetamist, sest rendileping lõppes tähtaja möödumisega. Asjaolu, et kostja maksis ilma hageja nõusolekuta renti, ei vabastanud teda tema vastu esitatud kahju hüvitamise nõudest Pärja talu omavolilise pidamise eest. Viimaks vaidles kassaator vastu ka kahjuhüvitise suurusele. Riigikohus selgitas, et Rahukogu oli summa määranud tunnistajate ütlustele tuginedes. Küll aga olid tunnistajad andnud erinevaid ütlusi erinevate summade osas (põllu- ja heinamaade suurus, põllu vakamaa rent jne). Seetõttu ei olnud Rahukogul põhjust järeldada, et kahjutasu suuruseks pidi olema just 37 500 marka. Rahukogu oleks pidanud täpsemalt ära näitama, millistel alustel ja miks just selline summa kujunes. Seega otsustas Riigikohus tühistada Rahukogu otsuse osaliselt selles osas, mis puudutas kostjalt väljamõistetud kahjuhüvitise suurust ning saata asi tagasi otsustamiseks selles osas. Muus osas jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata.

1924. aasta lahendis nr 680<sup>237</sup> jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata järgmistel põhjustel. Rahukogu kinnitas Rahukohtuniku otsuse, millega hagi jäeti rahuldamata, sest tõendatud oli, et Tammiku metsatükk oli üle võetud Metsade Peavalitsuse haldamisse ja et osa metsamaast

---

<sup>235</sup> RKTOo 06.11.1924, 610 – ERA 1356.3.64. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Jakob Johansonini esindaja vandeadvokaat J. Jansi kassatsioonkaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale põllutööministeeriumi nõudes Jakob Johansonini vastu väljatõstmise pärast.

<sup>236</sup> RKTOo 20.11.1924, 664 – ERA 1356.3.64. Kassatsioonkaebuse esitas Jaak Napritsoni esindaja vandeadvokaat H. Sumbak Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale põllutööministeeriumi nõudes Jaak Napritsoni vastu väljatõstmise ja kahju hüvitamise pärast.

<sup>237</sup> RKTOo 27.11.1924, 680 – ERA 1356.3.64. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Ludvig Melki kassatsioonkaebuse Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Ludvig Melki hagi Jüri Naela ja Metsade Peavalitsuse vastu rendilepingu tühistamise ja väljatõstmise pärast.

oli rendilepingute kohaselt antud Jüri Naelale rendile. Tõendamata oli asjaolu, et Tammiku metsatükist osa maad oleks Maakorralduse Peavalitsuse poolt üle võetud Metsade Peavalitsuselt ja et nõudja ning põllutöoministeeriumi vahel sõlmitud lepingust selgus, et Ludvig Melkile oli renditud koht nr 96, kuid vaidlusalune heinamaa oli nr 96b. Kõik see kuulus aga asja sisusse, mistõttu Riigikohus ei saanud neid väiteid ümber hindama hakata. Õige oli Rahukogu lõplik järeldus ning see oli kooskõlas maareformi teostamise määruste § 2 märkuse ja §-ga 38, sest nende kohaselt ei kuulunud metsade ja nendega ühenduses olevate maade haldamine riigimaade ülema haldusalasse, vaid Metsade Peavalitsuse haldusalasse. Seega langesid ära kassaatori väited maaseaduse § 2 ja maareformi teostamise määruste §-de 63, 68, 74 ja 80 rikkumise suhtes, sest nimetatud paragrahvid reguleerisid põllutöoministeeriumi haldusalasse kuuluvaid riigistatud maid. Kassaator vaidles vastu ka Rahukogu väitele, et hagejal tulnuks nõue esitada põllutöoministeeriumi vastu, et talle antaks kätte renditud maa ja lõpetataks vahekord Metsade Peavalitsusega. Isegi kui lugeda see kohtuasja asjaoludest mittetulenevaks, siis ei oleks see olnud põhjuseks Rahukogu otsus tühistada, sest tegemist oli väitega, mille Rahukogu tõi esile täiendava põhjusena.

1924. aasta lahendis nr 707<sup>238</sup> rahuldab Riigikohus kaebuse ning põhjendas oma otsust järgnevalt. Rahukogu otsusest oli näha, et Johan Võõbs nõudis kostjalt 5 koormat metsaheina, mille nad niitsid omavoliliselt heinamaalt, mille põllutöoministeerium oli 1919. aastal andnud talle rendile. Rahukogu jättis hagi rahuldamata, sest nõudjal puudus lepinguline vahekord kostjatega. Nii hagejal kui kostjatel oli põllutöoministeeriumiga sõlmitud lepingu alusel rendiõigus ühe ja sama maatüki suhtes. Sealjuures oli kostjatega sõlmitud rendileping ajaliselt varasem ning hagejal oli nõudeõigus hoopis põllutöoministeeriumi vastu. Riigikohus väitis esmalt, et tulenevalt BES § 2908 ei tekkinud nõudeõigused mitte ainult lepingulistest suhetest, vaid ka õigusvastasest tegevusest. Rahukogu teine väide oli täielikult vale, sest Rahukogu ei toonud otsuses esile mingeid põhjuseid, miks ta arvas, et 5,02 tiinu heinamaad kuulusid kostjatega sõlmitud lepingus väljatoodud maade hulka. Sealjuures oli Rahukogu jättnud välja selgitamata küsimuse, kellele vaidluse osapooltest oli heinamaa kätte antud. Samuti ei olnud Rahukogu kaalunud hageja esindaja väiteid selle kohta, et Taavi kõrtsi juurde kuuluv maa oli Kärla riigimõisa maadest eraldatud ning väljarenditud. Rahukogu ei olnud otsuse tegemisel arvestanud kõiki asjakohaseid hageja poolt esitatud tõendeid. Seega tühistas

---

<sup>238</sup> RKTOo 27.11.1924, 707 – ERA 1356.3.64. Kassatsioonkaebuse esitas Johan Võõbsi esindaja vandeadvokaat K. Palk Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Johan Võõbsi hagi Mihail Puppardi ja teiste vastu heinte pärast. Vaata ka Riigikohtu tsiviilosakonna otsus nr 708. Tegemist on otsusega, mille tekst kattub otsuse nr 707 tekstiga, ainsaks erinevuseks on kaebuse esitanud isik. RKTOo 27.11.1924, 708 – ERA 1356.3.64.



Riigikohus Rahukogu otsuse ja saatis selle uueks otsustamiseks samale Rahukogule teises koosseisus.

Maade ümberjagamise käigus maasaajatega sõlmitud rendilepingutega seonduvates kaasustes püüdsid isikud leida põhjuseid, miks ei oleks tohtinud kohta kellelegi teisele rentida. Riigikohtule kaebajateks olid seega eelkõige isikud, kes enne maade ümberjagamist kohti rentisid ning pärast jagamist pidid neist kohtadest lahkuma, sest teisel isikul oli suurem eesõigus maa suhtes. Kohtuasjad said alguse sellest, et maade uued õiguspärased rentnikud soovisid endiste rentnike väljatõstmist. Kuna maade jagamine kui selline oli administratiivtoiming ning selle peale kaebamine pidi toimuma administratiivkorras, siis võib väita, et endised rentnikud kasutasid kõikvõimalike variante, et maad edasi pidama jääda. Sealhulgas püüti Riigikohtu tsiviilosakonnas viimase astme kohtuna veel argumentidena viidata erinevate administratiivasutuste eksimustele maade jagamisel.

## **2.10 Riigilt renditud maade edasirentimine**

Maareformi teostamise eesmärgiks ning maaseaduse põhimõtteks oli anda maad harimiseks neile, kellel seda üldse polnud või oli alla teatava määra (milleks oli vähem kui ühe perekonna tööjõu kasutamiseks vaja) ning nagu Timotheus Grünthal on välja toonud: „Maaga sahkerdamine ja edasirentimine on loomulikult keelatud.“<sup>239</sup> Tegelikult oli maaseaduse teostamise määruse §-s 111 kirjas, et maad ei olnud õigus edasi rentida tervelt ega osaliselt ilma põllutöömistri loata, seega teatud juhtudel seda siiski lubati.

1923. aasta lahendi nr 19<sup>240</sup> asjaolude kohaselt oli vaidluse all Saaremaal asuv Pähkla mõisa koht nr 5, mille Tatjana Sepp sai põllutöömistriteeriumilt rendile kuueks aastaks (1. maist 1920 kuni 30. aprillini 1926). Saaremaa riigimaade ülema loaga andis Tatjana Sepp selle rendilepingu üle koos kõigi selles ettenähtud õiguste ja kohustustega oma tütrele Liisa Kammile (endise nimega Sepp). Poolt talukohta kasutas Tatjana Seppa rentnikuks olemise ajal Mihkel Sepp (Tatjana Seppa loaga), kes kasutas maid edasi ka pärast Liisa Kammi rentnikuks saamist. Sellega ei olnud nõus Liisa Kamm ning palus Rahukohtunikul Mihkel Sepp talukohast välja tõsta. Rahukohtunik ei rahuldanud nõuet ning Rahukogu kinnitas

---

<sup>239</sup> Grünthal, Timotheus. Maareform ja selle elluviimine, lk 15.

<sup>240</sup> RKTOo 25.01.1923, 19 – ERA 1356.3.60. Riigikohtu tsiviilosakond arutas Liisa Kammi esindaja vandeadvokaat Ludvig Sassi kassatsioonkaebust Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Liisa Kammi nõudes Mihkel Seppa vastu väljatõstmise pärast.

Rahukohtuniku otsuse. Riigikohus selgitas, et Rahukogu pani oma otsuses kõige rohkem rõhku asjaolule, et maa oli Mihkel Seppa käes kasutada enne nõude esitamist Liisa Kammi poolt ning see fakt iseenesest ei andnud veel Mihkel Seppale õigust uue rentniku Liisa Kammi vastu. Teisalt ei pannud see asjaolu Mihkel Seppale peale ka mingisugust kohustust Liisa Kammi suhtes. Põllutöoministeeriumiga sõlmitud rendilepingus ei olnud Mihkel Seppa kasuks ühtegi õigust märgitud ning ei olnud näha ka seda, et Tatjana Sepp oleks seda teinud rendilepingut Liisa Seppale üle andes. Seetõttu leidis Riigikohus, et Rahukogu ei arvestanud otsuse tegemisel kõigi oluliste asjaoludega, mistõttu otsustas Riigikohus Rahukogu otsuse ära muuta ning saata see asi tagasi samale Rahukogule uueks otsustamiseks teises kohtukoosseisus.

1923. aasta lahendis nr 143<sup>241</sup> ei rahuldanud Riigikohus kassatsioonkaebust järgmistel põhjustel. Rahukogu oli ümberkvalifitseerinud pooltevahelise õigussuhte, võrreldes hageja hagi esitatuga. Selleks oli Rahukogul igati õigus, sest kohus oli õigustatud ja ameti poolest lausa kohustatud poolte vahel olevat faktilist olukorda juriidiliselt välja selgitama ja kindlaks tegema asjaolud, mis asja lahendamiseks olulised olid. Rahukogu rahuldas hagi, kuigi hagejal tollel hetkel veel puudus rendisuhe riigiga. Rahukogu leidis, et kostja rentis kohta hagejalt. Järelikult oli hagejal õigus koht endale ka tagasi saada sõltumata sellest, millised olid hageja suhted maaomaniku ehk riigiga.

Riigikohtu tsiviilosakonnas ei lahendatud kaasusi seoses küsimusega, kas lubada riigimaade rentnikul maa edasirentimine või mitte, sest see oli administratiivkohtute pädevuses. Esimeses selles peatükis käsitletavas kaasuses oli küsimus selles, et kui riigimaade rentnik andis lepingu täies ulatuses üle teisele isikule, siis mis pidi saama allrendilepingust. Selles kaasuses ei olnud see olukord reguleeritud ei põllutöoministeeriumiga sõlmitud lepingus kui ka rendilepingu üleandmise lepingus. Riigikohus sellele küsimusele ei vastanud, sest seda oleks pidanud tegema madalama astme kohus. Teises kaasuses oli probleemiks rendilepingute hulk kohtuliku arutamise ajal. Nimelt oli tekkinud olukord, kus isik oli rentinud koha välja, kuid sealjuures sõlmis ta hiljem põllutöoministeeriumiga lepingu ise selle koha rentimiseks. Riigikohtu seisukoht antud asjas oli see, et lepingud tuli üksteisest lahus hoida.

---

<sup>241</sup> RKTOo 12.04.1923, 143 – ERA 1356.3.60. Kassatsioonkaebuse oli esitanud Jaan Hendrikson Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Kristjan Hendriksoni hagi Jaan Hendriksoni vastu väljatõstmise pärast.

## 2.11 Riigile võõrandatud maadel asuvate hoonete omandiõigus

Riigistatud maadel asuvate hoonete suhtes kehtis üldreegel, et kuna hooned olid maa lahutamatuks osaks, siis läks ka nende omand üle riigile. Pärast maa omandi ülevõtmist riigile reguleerisid sellisel maal olevate hoonete kasutamise korda maareformi teostamise määruste §-d 100 jj.

1921. aastal lahendis nr 89<sup>242</sup> ütles Riigikohus esmalt, et kassaatori selgitused selle kohta, kui palju hooneid põllutööministeeriumi poolt üle võeti ja kas nende hoonete hulka kuulus ka pood, kust Jaan Jaaksoni väljatõstmist nõuti, kuulusid asja sisulise arutelu juurde ning seetõttu ei saanud Riigikohus neid väited ümber hindama hakata. Kassatori ülejäänud väidete kohta märkis Riigikohus, et need ei olnud piisavalt olulised ega tõendatud, et nende pärast Rahukogu otsus ära muuta oleks tulnud. Jaan Jaakson arvas, et Balti maade kroonu mõisate valitsemise seaduses<sup>243</sup> ei olnud ette nähtud, et hooned, mis ilma vastava loata kroonu maa peale ehitatud olid, läksid kroonu omandisse. Riigikohus selgitas, et vahet ei olnud, kas selline määrus nimetatud õigusaktis olemas oli, sest BES §-s 771 oli selgelt öeldud, et hooned, olenemata sellest, kelle maa peale nad ehitatud olid, olid maatüki osa ning seetõttu kuulusid sellele, kelle oma oli maa ise. Polnud vahet, kas need hooned olid ehitatud maaomaniku loal või mitte. Kassator arvas, et rikutud oli ka BES § 560, kuid kuna ta seda täpsemalt selgitanud polnud, siis ei arutanud Riigikohus seda väidet ning jättis kaebuse täies ulatuses rahuldamata.

1923. aasta lahendis nr 447<sup>244</sup> palus kassaator Rahukogu otsuse ära muuta muuhulgas maaseaduse § 15 ning maareformi teostamise määruste § 101 ja § 102 rikkumise pärast. Riigikohus ei tuvastanud nimetatud sätete rikkumist. Maareformi teostamise määruste § 101 ja § 102 ei kohaldunud antud asjas, sest neis reguleeriti hoonete hindamist. Kassator vaidles aga vastu hoonete müümisele ning see oli reguleeritud hoopis nimetatud määruse §-s 103. Hooned, mis maaseaduse § 15 punkti a all märgitud kruntidel asusid, müüdi nende kruntide pidajatele. Nende kruntide all tuli mõista väikemaade kohti, mis olid antud põliseks pärandatavaks kasutamiseks sellekohase eriseaduse järgi. Kassator ei olnud ära näidanud, et

<sup>242</sup> RKTOo 31.03.1921, 89 – ERA 1356.3.58. Kassatsioonkaebuse esitas Jaan Jaakson Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Pärnu maakonna riigimaade ülema hagi Jaan Jaaksoni vastu korterist väljatõstmise pärast.

<sup>243</sup> Ilmselt pidas isik silmas Balti Kubermangude kroonumõisate reguleerimisinstruktsiooni. Vt selle kohta lähemalt Lust, Kersti. Pärissorjast päriskoohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu 2005, lk 90 ja 276-305.

<sup>244</sup> RKTOo 22.11.1923, 447 – ERA 1356.3.61. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Peeter Luiga esindaja vandeadvokaat Artur Jungi kassatsioonkaebuse Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Paistu Tarvitajate Ühisuse hagi Peeter Luiga vastu 2848 marga ja 13 penni väärtuses ja Peeter Luiga vastuhagi Paistu Tarvitajate Ühisuse ja põllutööministeeriumi vastu väljatõstmise ja hoone õiguse üle.

maa, kus vaidlusalused hooned asusid, oleks olnud antud talle põliseks kasutamiseks. Ka siis ei oleks Peeter Luigal põhjust olnud oksjonil Paistu Tarvitajate Ühisusele äramüüdud hooneid nende ostjalt väljaostu õiguse alusel omale nõuda. Väljaostuõigus, mille peale kassaator oma vastunõude rajas ja privilegeeritud ostueesõigus ei olnud sama õigus, mis tulenevalt maareformi teostamise määruste §-st 103 oli põlisel pidajal. Väljaostu õigus oli asjaõigus, ostueesõigus tähendas endise pidaja tagasiostu õigust. Kui oksjonipidaja juures seda õigust rikuti, siis oleks kassaator pidanud kaebuse esitama administratiivkohtule ja nõudma oksjoni tühistamist. Ta ei saanud otse nõuda oksjonil müüdud hoone tema omaks tunnistamist ja ostjalt äravõtmist ilma, et oksjon ise oleks tühistatud. Seega jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata.

1924. aasta lahendis nr 64<sup>245</sup> selgitas kassaator, et Rahukogu oli asjaolusid ja seaduseid tõlgendanud valesti. Riigikohus toetas seda kassaatori väidet. Jakob Meibaum esitas Rahukogule kviitungid sellest, et ta tasus vaidlusaluse krundi eest renti põllutöoministeeriumile. Esimene kviitung tõendas seda, et ta maksis renti maatüki nr 9 eest, ja teine, et ta maksis maatüki nr 2 ja nr 9 eest. Sellest hoolimata arvas Rahukogu ekslikult, et krundid ei olnud vaidluse objektiks ja et Jakob Meibaum ei tõendanud, et ta krundi nr 2 eest renti oleks maksnud. Edasi väitis Rahukogu, et tunnistaja ütlustega oli tõendatud, et kostja Villem Karu oli ehitanud vaidlusalusel krundil olevad hooned. Riigikohus aga väitis, et sellist asja ei saanud tunnistaja ütlustest välja lugeda, sest too väitis, et hooned oli ehitanud keegi kolmas isik Puusep. Järgnevalt selgitas Riigikohus valdaja ja pidaja mõistete erinevust. Tulenevalt BES § 626 ja § 4053 loeti rentnikku mitte valdajaks, vaid pidajaks. Võimalik oli vaid üks pidamine ühe ja sama kinnisasja juures. Antud asjas oli Puusep rentnik ja Villem Karu tema tööline. Seega oli Puusep krundi pidaja ja ekslik oli Rahukogu arvamus, nagu oleks saanud töölist Villem Karu samuti pidada krundi faktiliseks pidajaks. Seega rahuldab Riigikohus kassatsioonkaebuse ja saatis asja tagasi samale Rahukogule uueks otsustamiseks teises koosseisus.

Käesoleva alapunkti kaasustest nähtub, et tsiviilkorras püüti saada õigust riigistatud maadel asuvate hoonete omandi üle hoolimata alapunkti alguses nimetatud üldreeglist. Inimestele tundus arusaamatu, miks nad ei saanud kinnisasjalt vedada ära hooneid, mille ehitamiseks olid nad ise kulutusi teinud.

---

<sup>245</sup> RKTOo 14.02.1924, 64 – ERA 1356.3.62. Tegemist oli Jakob Meibaumi kassatsioonkaebusega Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Jakob Meibaumi hagi Villem Karu vastu väljatõstmise pärast.

## 2.12 Maareformi reguleerivate õigusaktide muud rakendamised

Sellesse alapunkti on koondatud kõik need kaasused, mille suhtes ei olnud üheselt arusaadav, kas vaidluse all oli rendilepingud, mis olid sõlmitud enne maade riigistamist või mis olid sõlmitud maasaajatega maade ümberjagamise käigus. Samuti muud õigussuhted ja kaasused, mida Riigikohtu tsiviilosakonnas lahendati, kuid mida ei ole võimalik grupeerida käesoleva töö struktuurist lähtuvalt selle peatüki teistesse alapunktidesse.

1920. aasta 3. detsembri otsuses nr 324<sup>246</sup> selgitas Riigikohus, et Rahukogu ei arvanud, et poolte vahel sõlmitud rendileping oleks tulnud pikendatuks lugeda rendilepingute pikendamise määruse<sup>247</sup> § 4 alusel. Juhan Jürgenson oli ise avaldanud soovi, et talle Kirna mõisast maad antaks ning sellele soovile tulid täielikult vastu vallanõukogu ja riigimaade ülem. Kassaator seevastu arvas, et Rahukogu eksis ja tegelikult tuli sellest sättest aru saada nii, et alles konkreetse uue koha andmisega kaotas ta rendilepingu pikendamise õiguse endise rendikoha peale, mitte veel riigimõisast maatahtmise sooviavalduse ja selle rahuldamisotsusega ametkondade poolt. Riigikohus nõustus Rahukogu seisukohaga ning selgitas, et kõnealune säte ei eeldanud maa tegelikku kättesaamist. Endine koha rendileandja vabanes rendilepingust kohe, kui rentnikule kindlustati uus koht jagamise määruste<sup>248</sup> kohaselt. Senise rendileandja õigusi rendile antud koha üle korraldusi anda ei kitsendanud see, kas rentnik uut kohta ka tegelikult pidama hakkas. Kassaator viitas kaebuses ka sama määruse § 2 rikkumisele. Nimelt olevat Rahukogu eksinud sellega, kui ei tunnistanud kassaatorit reaväelaste hulka kuuluvaks ehk isikuks, kellel oli õigus nõuda rendilepingu pikendamist. Riigikohus selgitas, et see küsimus ei omanud asja lahendamise seisukohast tähtsust. Kassaator oli kantud maasaajate nimekirja, sest tema poeg oli sõdur, ning sellest tulenevalt oleks tal iseenesest olnud õigus nõuda rendilepingu pikendamist. Küll aga ei olnud võimalik antud juhul rendilepingut pikendatuks lugeda tulenevalt rendilepingute pikendamise määruse §-st 4. Viimase asjana oli Juhan Jürgenson palunud Rahukogus kohtuasi peatada, sest ta soovis tuua kohtusse tunnistuse, et Sutlema mõis ei olnud veel jagatud. Riigikohus selgitas, et ei olnud selge, milline seos oli kassaatoril ja Sutlema mõisa jagamisel ehk millise oma huvi kaitseks ta tunnistust esitada soovis. Rahukohtul oli õigus jätta kostja selline palve rahuldamata, kuid tsiviilosakond nentis, et seda oleks sellegipoolest pidanud tegema

<sup>246</sup> RKTOo 03.12.1920, 324 – ERA 1356.3.57. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Juhan Jürgensoni kassatsioonkaebust Tallinn-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Hans Mikkeri hagi Juhan Jürgensoni vastu rendikohalt väljatõstmise ja 536 marga ning 52 penni pärast.

<sup>247</sup> Määrus väikemaapidajate rendilepingute pikendamise kohta ühe aasta peale. 16.03.1920 – RT 1920, 43/44.

<sup>248</sup> Riigikohus ei täpsustanud, kuid võib eeldada, et silmas peeti määrust tasuta maasaamise kohta autasuks sõduritele, kes Vabadussõjas iseäralist vahvust ülesnäidanud, vigastatud sõduritele ja langenud sõdurite perele.

motiveeritud määrusega, mitte vaikimisi. Lõpptulemusena jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata, sest selline Rahukogu rikkumine ei muutnud asja lahendust sisuliselt.

Selles kaasuses oli isikul varasemalt sõlmitud rendileping teatava maa suhtes, mida ei võõrandatud maaseaduse alusel riigile. Samal ajal oli ta kinnitatud maasaajaks Kirna mõisast eraldatud maa suhtes maaseaduse alusel, sest tema poeg oli sõjas langenud sõdur. Riigikohtu tsiviilosakonnal tuli lahendada küsimus sellest, et kuna rendilepingute pikendamise määruised ei rakendunud maaseaduse alusel võõrandamisele kuulunud maadele, siis millal kaotas isik nende määruste alusel rendilepingu pikendamise õiguse. Riigikohtu arvates võis endine rendileandja lepingu lõpetada kohe. Selline lahendus tingis aga ebaõiglase olukorra, kus isikul oli kohustus lahkuda endisest kohast, sest rendileandjal oli õigus leping lõpetada ning samas ei pruukinud maaseaduse alusel isikule antav koht isegi veel planeeritud ja jagatud olla (millele viitas kassaatori palve tõendada seda asjaolu tunnistaja ütlustega). Isik ei pidanud aga päevapealt kohalt lahkuma, vaid olukorda leevendasid tsiviilõiguslikud rendilepingute lõpetamise sätted BES-is seoses lepingute ülesütlemise korraga.

1923. aasta lahendis nr 225<sup>249</sup> jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata. Kassaator arvas, et ringkonnavalitseja tunnistuses ei olnud tõendit, et riigimaade ülema käsul anti Nigulas Roobile (Roop) heinamaad rendile kassaatori heinamaast. Tegelikult aga selgus tunnistaja ütlustest, et maa anti rendile reservmaast, mis ei olnud kassaatori käes. Riigikohus selgitas veel, et kassaator oli kaebuses arvustanud ja hinnanud tunnistajate ütlusi, kuid see ei saanud enam kassatsiooni korras läbivaatamisele tulla. Samas lisas Riigikohus, et ühe tunnistaja ütluste kohaselt anti Nigulas Roobile rendile heinamaa, kusjuures mõisal oli lisaks reservmaad. Teise tunnistaja ütlustest selgus, et maa, mis Nigulas Roobile rendile anti, oli teisel aastal olnud Jüri Polbergi kasutada, kuid sealjuures ei olnud märgitud, kelle käest ja mis alusel maa tema käes oli ning mis alustel see Nigulas Roobile üle läks. Kassaator aga oleks pidanud madalama astmete kohtutes tunnistajatele täpsustavaid küsimusi esitama, kui ta arvas, et üks või teine asjaolu oleks pidanud paremini väljaselgitatud olema.

1924. aasta lahendis nr 94<sup>250</sup> tõi kassaator välja, et hageja esitas rikutud valduse taastamise nõude, kuid Peeter Jair kasutas vaidlusalust maad alates aastast 1920, mistõttu oli nõue aegunud. Hageja ei olnud millegagi tõendanud, et tal oli olemas kinnitatud rendileping

---

<sup>249</sup> RKTOo 11.05.1923, 225 – ERA 1356.3.60. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Jüri Polbergi kassatsioonkaebuse Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Nigulas Roobi hagi Jüri Polbergi vastu 10 000 marga pärast ja kostja vastunõudes 20 000 marga pärast.

<sup>250</sup> RKTOo 06.03.1924, 94 – ERA 1356.3.62. Riigikohtu tsiviilosakond lahendas Peeter Jairo esindaja vandeadvokaat Nikolai Taltsi kassatsioonkaebuse Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Hans Voolasbergi hagi Peeter Jairo vastu väljatõstmise pärast.

põllutöoministeeriumiga, mistõttu ei olnud tal õigus sellist nõuet esitada. Lisaks ei olnud Rahukogu kassaatori arvates arvestanud tunnistajate ütlustega selle kohta, et Peeter Jair oli tasunud poole koha rendi eest ja kandnud ka pooled rendilepingu sõlmimise kulud. Riigikohus leidis, et kassaatori kaks esimest väidet ei olnud õiged. Hageja ei olnud esitanud rikutud valduse taastamise nõuet, vaid ta pöördus kohtusse sellel alusel, et kostja rikkus lepingutingimusi, mistõttu nõudis hageja maad endale tagasi. Hageja oli esitanud kohtule rendilepingu, mis oli põllutöoministeeriumi poolt kinnitatud. Küll aga nõustus Riigikohus kassaatori kolmanda selgitusega. Rahukogu oli tunnistajad üle kuulanud, tõendamaks seda, et kostja oli hagejale renti maksnud ja kandnud pooled kulud hageja ja riigi vahel sõlmitud rendilepingu suhtes. Sellegipoolest jättis Rahukogu nende asjaoludega arvestamata, kuigi tunnistajad said üle kuulatud. Seega otsustas Riigikohus tühistada Rahukogu otsuse ja saata asi tagasi samale Rahukogule uueks otsustamiseks teises koosseisus.

1924. aasta lahendis nr 108<sup>251</sup> jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata esmalt seetõttu, et vastupidiselt kassaatori arvamisele oli Rahukogu arvestanud tema rendilepingut põllutöoministeeriumiga. Kui põllutöoministeerium oleks rendile andnud vaidlusaluse maatüki Eugen Tollile, siis see ei vabastaks teda kahju hüvitamise kohustusest BES § 75 alusel, sest sellisel juhul oleks tal jäänud õigus lahendada rendivahekord põllutöoministeeriumiga või nõuda maa eest renti hagejatelt. Teiseks oli kassaator esitanud väite, et hagejad ei tegutsenud heas usus, kuid see kuulus juba asja sisu juurde, mistõttu Riigikohus seda kassatsiooni korras ei arutanud.

1924. aasta lahendis nr 1483<sup>252</sup> selgitas Riigikohus muuhulgas maaseaduse rakendamise määruste § 23 mõtet, mis seisnes selles, et endine omanik võis pärast üleandmise akti allkirjastamist jääda mõisa elama vaid riigimaade ülema kirjaliku loa alusel. Antud kaasuses oli kassaatoril allkirjastatud üleandmise akt, kuid puudus riigimaade ülema luba mõisa elama jäämiseks, mistõttu oli põllutöoministeeriumil õigus nõuda isiku väljatõstmist. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata.

Mõningates kohtuasjades olid menetlusosalised viidanud mõnele maareformi reguleerinud õigusaktile, kuid Riigikohus ei võtnud nende suhtes mittemingisugust seisukohta (nt põhjusel, et asi ei allunud tsiviilosakonnale). Siinkohal esitab käesoleva töö autor lühidalt sellised otsused. 1923. aasta lahendis nr 248 esitati esimese astme kohtusse hagi põhjusel, et

---

<sup>251</sup> RKTOo 13.03.1924, 108 – ERA 1356.3.62. Kassatsioonikaebuse esitas Eugen Tolli esindaja vandeadvokaat R. Keller Rakvere-Paide Rahukogu otsuse peale Johannes Juure ja Julius Johansoniga Eugen Tolli vastu 14 000 marga pärast.

<sup>252</sup> Kuna vaidlus oli kohtusse jõudnud seoses võõrandatud maade eest tasu maksmise küsimusega, siis vt kaasuse asjaolusid ja lahendust käesoleva töö alapunktist 1.9, 50.

vaidlusalust lepingut sõlmides rikkus põllutööministeerium maaseadust ja maareformi teostamise määruseid.<sup>253</sup> 1922. aasta lahendis nr 53<sup>254</sup> viitas kassaator muuhulgas maareformi teostamise määruste § 1 rikkumisele.

Riigikohtu tsiviilosakonna otsused ei olnud alati kuigivõrd põhjalikud, eriti kaasuse eluliste asjaolude kirjeldamise osas. Ühelt poolt on kohtuotsuste peamine eesmärk lahendada isikutevaheline vaidlus, kes ometigi teavad, mis asjaoludel nad kohtusse pöördusid, mistõttu ongi neid tarbetu igas kohtuastmes korrata. Teisest küljest nagu ka käesolevast töös analüüsitavatest kohtulahenditest selgub, siis viitas Riigikohus aeg-ajalt ka oma varasematele lahenditele. Seda nii osakonnasiseselt kui ka väliselt, st viitas ka Riigikohtu administratiivosakonna otsustele. Sellist varasemale praktikale viitamist lihtsustaks kindlasti see, kui kaasuste elulised asjaolud oleksid selgemini kirjas, sest paljudes kaasustes need seda ka olid. Samas tuleb loomulikult alati silmas pidada toleaegeid võimalusi, mis ei lubanudki koostada sedavõrd mahukaid otsusi kui tänapäeval. Küll aga ei viidatud Riigikohtu tsiviilosakonnas alati ka õigusaktidele nagu näitavad selle alapunkti kaasused. Nende rakendamine oli küll aimatav, kuid mitte täiesti selge.

---

<sup>253</sup> Kuna asi ei allunud lõppastmes tsiviilkohtutele, siis vt kaasuse täpsemat analüüsi käesoleva töö alapunktist 1.3, lk 19.

<sup>254</sup> Vt kaasuse täpsemaid asjaolusid käesoleva töö alapunktist 1.3, lk 14.



## Kokkuvõte

1919. aastal kehtestatud maaseadusega võõrandati riigi omandisse mõisamaad koos kõigi nende päraldiste ja inventariga. Kuna maareformi eesmärk oli lõpetada suurmaaomand ning kujundada põhiliseks maaomandi vormiks väikemaaomand, siis maade mõisnikelt võõrandamisest vähem oluliseks ei saa pidada maade ümberjagamist talupoegadele. Sealjuures ei tohi unustada, et varasemalt suurmaaomandi koosseisu kuulunud maatükkide kasutamine toimus erinevate rendilepingute alusel, mistõttu ei saanud maareform kulgeda sedavõrd lihtsalt, et ühtedelt võetakse maa ära ning antakse teistele. Sinna vahele jäi hulk muid õigussuhteid, sh eraõiguslikke, mida reguleerisid mitmed õigusaktid ja mille kohtulikku lahendamist maareformi kontekstis uuris käesolev töö.

Käesoleva töö eesmärk oli Riigikohtu tsiviilosakonna praktika ning maareformi reguleerinud õigusaktide analüüsi pinnalt näidata, et maareformi õiguslik alus ei piirdunud üksnes maaseadusega, vaid see hõlmas lisaks määruseid ja muid seadusi, mille olulisus ei olnud sugugi väiksem maaseaduse enese omast.

Eesti iseseisvuse esimesel perioodil kehtestatud maareformi reguleerivate õigusaktidest lähtuvalt võib lugeda maareformi alguseks juba aastat 1918, kui 27. novembril kehtestati Maanõukogu poolt määrused mõisamaade kontrolli alla võtmise ja maaolude esialgse korraldamise kohta. Selle õigusaktiga läksid muuhulgas kõik mõisate maad koos metsadega vallanõukogude kontrolli alla ja Eesti Vabariigi omandiks tunnistati kõik kroonu- ja kroonupõllupanga mõisad. Seega juriidiliselt algas maareform enne maaseaduse vastuvõtmist ja jäi veel ka pärast 1939. aastat endiselt pooleli, sest maareformi reguleerivaid õigusakte anti täiendatavate määrustena välja kuni 1938. aastani ning kohtulikul tasandil toimus edasi nende õigusaktide rakendamine.

Küsimused, milline oli õigusaktide ajaline ja esemeline kehtivusala, millistes situatsioonides milliseid õigusakte kohaldada, olid paljuski kohtute, sh tsiviilkohtute lahendada, sest maareformi reguleerivate õigusaktide tekstid ei olnud juriidiliselt korrektsed ega selgelt sõnastatud. Maareformi tuli hakata võimalikult kiiresti läbi viima, mistõttu oli olulisem paika panna üldine reeglistik kui tegeleda juriidiliste detailidega. Sellegipoolest tuleb tõdeda, et väljaspool kohtuid tekitas maareform, vähemalt selle esimesel perioodil, eelkõige poliitilisi diskussioone ning puudusid juriidilised arutelud. Juriidiliste arutelude vajalikkusele viitas alles advokaat Johan Jans 1924. aasta õigusteadlaste päeval. Käesolevas töös analüüsitud

kohtupraktikast selgus, et õiguslikke probleeme seoses maareformi reguleerivate õigusaktidega esines tegelikult küllaga.

Uuritaval perioodil rakendas Riigikohtu tsiviilosakond 17 erinevat maaseaduse sätet kokku 64-s kaasuses. Maaseadusele eelnenud õigusakte rakendati 31-s kaasuses ja maaseaduse rakendusakte 46-s kaasuses, kokku 77-s kaasuses. Tsiviilosakonna kohtupraktikast selgub, et maaseaduse kõrval mitte ainult ei rakendatud teisi maareformi reguleerivaid õigusakte, vaid seda tehti rohkemgi veel kui maaseaduse enese sätteid. Seega kui poliitilises kontekstis rõhutati ja rõhutatakse maaseaduse tähtsust ja selle radikaalsust, siis õiguslikult osutusid vähemalt sama oluliseks maaseadusele eelnenud ja pärast maaseaduse kehtestamist vastu võetud õigusaktid. Maareformi reguleerinud õigusaktid, mida Riigikohtu tsiviilosakond oma praktikas rakendas olid mõisamaade kontrolli alla võtmise määrad ja selle juhtnöörid, mõisate korratu majapidamise ja laastamise määrus ja selle esimene täiendav määrus ning omakorda selle täiendav määrus. Lisaks ka mõisate kontrolli alla võtmise määruse ja selle määruse lähemate juhtnööride tühistamise määrus. Maaseaduse rakendamisaktidest viidati tsiviilosakonna praktikas peaaesjalikult maareformi teostamise määrustele, kuid lisaks ka metsade riigi kätte võtmise lisamäärustele ja määrusele tasuta maasaamise kohta autasuks sõduritele, kes Vabadussõjas iseäralist vahvust ülesnäidanud, vigastatud sõduritele ja langenud sõdurite perele.

Kohtuvaidlused Riigikohtu tsiviilosakonnas ei tekkinud mitte niivõrd maaseaduse radikaalsuse pinnalt (mõningate eranditega võõrandamise eest tasu maksmise küsimuses), vaid õiguspraktikas osutus problemaatiliseks see, et kohtumenetluse osapooltel, administratiivorganitel ning lausa kohtutel endil olid raskused õigusaktide paljususes orienteerumisel. Lisaks sellele, et õigusaktides enestes oli nii ajalist kui esemelist kehtivusala keeruline määratleda, siis perioodil 1918-1924 jõuti mitmed õigusaktid ka vahepeal kehtetuks tunnistada. See tekitas olukorra, kus madalama astme kohtutes oli raskusi järgida ka kõige tavalisemaid tsiviilkohtumenetluse reegleid. Ka Riigikohtu tsiviilosakonna otsused olid sageli raskesti mõistetavad. Riigikohus ei taasesitanud piisavalt kaasuse elulisi asjaolusid, ei viidanud õigusaktidele, mida kohaldas ning kasutas õigusaktidele viitamisel lühendatud või muudetud pealkirju. Sageli nimetas Riigikohus seadusteks õigusakte, mis Riigi Teatajas olid avaldatud nime all „määrus“ ja vastupidi. See aga raskendas veelgi orienteerumist niigi keerulistes õigusaktide täienduste ja muudatuste hulgas, mistõttu jõudis siinse 4-aastase uurimisperioodi jooksul üks ja sama kaasus teist korda Riigikohtu tsiviilosakonda kahel korral.

Käesolevas töös analüüsitud kohtupraktika pinnalt võib öelda, et tsiviilosakonnas päevakorras olnud kaasused olid keerukad, mitte üheselt mõistetavad ning vajasisid lahendamiseks mitmete erinevate õigusaktide kooskõlalist rakendamist. Sellest tingituna tühistas tsiviilosakond paljudel juhtudel madalama astme kohtute lahendid põhjusel, et nad ei olnud analüüsinud kõiki menetlusosaliste poolt esitatud väiteid. Maaseaduse kehtivusala määramisel, selle tõlgendamisel ja igakülgsel kohaldamisel oli vajalik rakendada nii maaseadusele eelnenud õigusakte kui ka maaseaduse rakendamisakte. Järelikult ei saa nende õigusaktide olulisust maareformi reguleerimisel alahinnata. Maaseadus oli maareformile raamistikuks, sellele eelnenud õigusaktid ning järgnenud rakendusaktid moodustasid maareformi sisu.

Lisaks maareformi reguleerivatele õigusaktidele tuli paralleelselt rakendada ka teisi eraõigust reguleerivaid õigusakte, eelkõige BES-i. Olukorras, kus BES-i ja maareformi reguleerinud õigusaktid olid vastuolulised, tuli lähtuda maareformi reguleerivatest õigusaktidest, mis olid erinormideks BES-i suhtes. Samas ei tähendanud see automaatselt seda, et kui maareformi reguleerinud õigusaktid mingisugust situatsiooni ei reguleerinud, siis tuli rakendada BES-i. Näiteks maade võõrandamise eest tasu maksmine oli küll maaseaduses jäetud lahtiseks, kuid sealjuures ei tohtinud tugineda BES-i sätetele, mis reguleerisid sundvõõrandamist.

Riigikohtu tsiviilosakonna praktika perioodil 1920-1924 oli küllaltki mitmekülgne. Võimalik oli eristada sarnaseid kaasuste tüüpe nii maaseaduse rakendamisel kui ka kõigi ülejäänute õigusaktide rakendamisel. Nii maaseaduse rakendamisel kui ka ülejäänud õigusaktide rakendamisel tekkisid probleemid seoses kohtualluvuse määramisega, õigusaktide ajalise ja esemelise kehtivusalaga ja enne riigistamist maadel lasunud rendilepingutega. Maaseaduse rakendamisel tuli lisaks lahendada kaasuseid seoses maaseaduse alusel võõrandatud maade omandisuhetega, endistele rentnikele maade andmisega, võõrandatud maade suhtes lasunud muude lepingute ja õigussuhetega ning võõrandatava maa eest tasu maksmise küsimusega. Muude maareformi reguleerinud õigusaktidega lisandusid spetsiifilised probleemid seoses konkreetsete õigusaktidega, nt mõisate hoolekande ja inventari küsimused jne.

Maaseadust saab pidada vaid üheks järguks maareformi protsessis. Maaseadus jättis lahtiseks mitmed olulised küsimused, nt võõrandatavate maade eest tasu maksmine, võõrandatavatel maadel lasunud endiste rendilepingute lõpetamise eest hüvitise maksmine ja maavarade valitsemine ja kasutamine. Veelgi enam, maaseaduse § 28 jättis maaseaduse tegeliku kehtestamise Vabariigi Valitsuse ülesandeks. Maaseaduse kehtimahakkamise osas väljendas Riigikohtu tsiviilosakond mitmes lahendis selget seisukohta, et kohe maaseaduse ilmunise ajast alates rakendus vaid selle § 2, mille kohaselt läks võõrandatavate maade omandiõigus

kohe üle Eesti Vabariigile. Kõiki muid sätteid sai rakendada alles siis, kui kehtima olid hakanud maareformi teostamise määrused. Selle ajahetke määratlemine oli oluline, sest tekkinud õiguslikult ebakindlat olukorda püüdsid ära kasutada nii maade endised omanikud kui ka rentnikud.

Maareformi näol oli tegemist suure riivega põhiseaduslikult kaitstud eraomandisse. Riigikohtu tsiviilosakonnas lahendatud kaasustes viidati põhiseadusele vaid ühes kaasuses, mis on ka mõistetav, sest kaasused seoses riigistamise kui sellisega lahendati administratiivkohtu korras. Maareformi teostamisega kaasnevaid kahjulikke mõjusid püüti võimalikult leevendada. Kuigi endised maade suhtes sõlmitud rendilepingud lõpetati, siis rentniku soovil sai neid pikendada. Sellised omamoodi vastandlikud regulatsioonid tingisid selle, et administratiivasutused andsid ekslikult välja vastuolulisi korraldusi. Ühe ja sama maa suhtes sõlmiti rendilepingud mitme isikuga (nt maaseaduse alusel maasaajaks määratud isiku ja endise rentnikuga). Taolisi eksimusi võis põhjustada eelkõige asjaolu, et maareformi läbiviimisse oli kaasatud palju administratiivasutusi ja isikuid ning nende pädevused ei olnud alati päris selgelt piiritletud.

Oluline on siinkohal tuua välja kaasus, milles Riigikohtu tsiviilosakond ütles selgelt välja, et riigiasutuste korraldusi ei pidanud eraisikud rangelt täitma põhjusel, et need andis avalik-õiguslik võimuorgan avalik-õiguslike seaduste alusel. Kui taolised korraldused olid sealjuures seadusvastased, siis ei olnud eraisikul mitte mingisugust kohustust neid täita. Vastupidi, isikul oli õigus selliste korralduste täitmisest keelduda. See näitab selgelt, kuidas lähtuti õigusriigi printsiibist. Enne omariikluse taastamist kehtisid riigis sõjaaja õigused ning sellest oli vaja välja tulla. Huvitav on muidugi see, et sellised omariiklust rajavale riigile sedavõrd olulised põhimõtted tulid esile just Riigikohtu tsiviilosakonna praktika pinnalt. Samas, nagu nähtub töös analüüsitud kaasustest, ei olnud praktika alati sedavõrd üheselt määratletav. Kui asi allus selgelt administratiivkohtule, siis tsiviilosakond asja ei lahendanud, kuid teatav kokkupuude avaliku õigusega oli maareformi kontekstis paratamatu.

Maareformi reguleerinud õigusaktide pidev täpsustamine, täiendamine ja parandamine põhjustas küll raskusi nende rakendamisel, kuid need ei osutunud kindlasti ületamatuteks. Ei saaks väita, et tegemist oli õiguslikult negatiivse nähtusega. Pidev püüd varasemaid regulatsioone paremaks muuta näitab just seda, kuivõrd õiguspäraselt taheti vastloodud Eesti Vabariigis maareformi läbi viia. Millegi ulatusliku reformimine ei saagi kunagi olla ühekordne tegevus, vaid demokraatlikus õigusriigis ongi tegemist protsessiga, mis hõlmab endas pidevat õigusaktide ajakohastamist.

Käesolev töö käsitles vaid maareformi esimest perioodi ning annab võimaluse ja aluse hilisemateks uurimusteks seoses Eesti Vabariigi iseseisvuse esimesel perioodil läbiviidud maareformiga.

# **Implementation of legal acts which regulated land reform in the practice of the Civil Department of the Supreme Court of Estonia in 1920–1924**

## **Summary**

After World War I several land reforms were carried out in Central- and East Europe. The main reason for this was that in these countries land distribution was dominated by large estates owned by landlords. This situation wasn't modern at all since it was a relic from the past- period of serfdom. In Estonia, the situation was same. The main territory of Estonia was owned by landlords and most of the peasants had to rent land from them.

First manifestations of land reform in the territory of Estonia started to appear already in 1905 after the revolutionary events in Russia. Since Estonia was still a part of Russia during that time, the land question was vital here too. Between the years 1905-1918 the land question was raised several times and serious discussions were held even in Russian government, but these ideas never realised. In 1918 Estonia gained its independence and after that, adopting the land law act was second main purpose of Estonian parliament. On the 10<sup>th</sup> of October 1919, the land law act was adopted. This is the main reason why different authors talk about the land reform of the year 1919. Legally the land reform started a bit earlier and lasted until Estonia lost its independence to Soviet Russia.

The main purpose of this master's thesis is to analyse the practice of Civil Department of the Supreme Court and the legal acts which regulated land reform in Estonia during the period of 1920-1924 and to show based on this analyse that the legal basis of land reform in Estonia wasn't formed only from the land law act but it included in addition several regulations and laws which importance by no means wasn't smaller than the land law acts.

The main researched subjects of this thesis are the practice of Civil Department of the Supreme Court in Estonia and different legal acts which regulated the occurrence of land reform in Estonia. These legal acts were rather public-law acts also the land reform itself was a public matter rather than a private and that's why most of the court disputes about the land reform were held in the Administrative Department of the Estonian Supreme Court. Still, with this reform, the state intervened in the civil institutions and relations like private property or rental agreements. Furthermore, the article 24 of the constitution of Estonia included the principle of protection of private property. This is also the main reason why land reform in Estonia is even nowadays said to be the most radical and profound amongst all the other land

reforms in interwar Central- and Eastern Europe. During a brief period of time, practically all the large estates owned by landlords was expropriated without any remunerations. Also, most of the expropriated land was redistributed only in few years. This creates a justified question whether there were any court litigations where previous land owners or other individuals tried to assert their violated or allegedly violated rights via civil courts. Presumably only the most important cases were discussed in the higher court instance- the Supreme Court of Estonia.

Before the land reform started, the main way how peasants could use the land was to rent it from landlords. After the rearrangement of land, peasants had the opportunity to extend their leases until the expropriated land was fully planned. In connection with the redistribution of the land, at the beginning peasants weren't given the ownership of the land. Instead the Estonian government concluded lease contracts with them. All the disputes about this topic were held in the Civil Department of Supreme Court.

Land reform was a field which had to be regulated quickly and that's why relevant legal acts weren't precise enough and didn't regulate all the necessary questions which were needed in order to conduct a fully legitimate reform. The land law act itself provided that many questions would be conclusively regulated with later acts. These questions were about whether to pay remuneration to previous land owners, how to organize the relations between the state and peasants (whether to rent out the land or give them full ownership), how to pay remunerations to the previous tenants etc. Furthermore, the article 28 from the land law act provided that the land law act would take force after the government has provided implementing legislation. This causes serious problems and raises a question when did the land law act come into force? Also since the acts and reform itself were a public matter then how was the jurisdiction between civil courts and administrative courts divided?

This thesis is divided into two chapters. The first one focuses on the land law act and its implementation in the practice of Civil Department of Supreme Court. Firstly, a short introduction to the essence of the land law act is given, then quantitative analysis in order to show how many and which provisions of the land law act were implemented in the practice of Civil Department and finally the substantive analysis of court practice.

The second chapter focuses on all the other legal acts which regulated the process of land reform (those, which were enacted before the land law act and the implementation acts of the land law act). Again, there is a short introduction to the essence of these acts, quantitative analysis and finally substantive analysis of court practice.

The main sources of this thesis are the legal acts which regulated Estonian land reform (these are available only on paper versions of Riigi Teataja) and the court decisions of the Civil Department of the Supreme Court which are only available on paper at the National Archives of Estonia.

During the period of 1920-1924, there were 118 court cases in which the Civil Department of Supreme Court implemented legal acts which regulated land reform. The Civil Department of the Supreme Court of Estonia implemented 17 different provisions of the Land Law Act altogether in 64 court cases. Legal acts which preceded the Land Law Act were implemented in 31 court cases and the implementation acts of the Land Law Acts were used in 46 court cases. This shows that not only these other land reform regulation acts were implemented alongside the Land Law Act, but in legal practice they were implemented more than the Land Law Act itself. The Land Law act was legal frame for the land reform in Estonia and all the other acts formed the substance of it.

In 27<sup>th</sup> November 1918 regulation about the taking manors under states control was enacted. This legal act is the legal starting point of land reform in Republic of Estonia. This was also an act which the Civil Department of the Supreme Court implemented in its practice. Other this kind of acts were instructions of the first one; regulation about disorderly manors and pillaging, the first additional regulation about disorderly manors and pillaging and additional regulation of the first additional regulation about disorderly manors and pillaging; and also annulment regulation of the regulation about taking manors under states control and its instructions. The Civil Department of the Supreme Court implemented mostly the execution regulation of land reform, but also other implementation acts of the Land Law act like the additional regulations about expropriation of forests and regulation about the free land giving as a reward to soldiers who showed special bravery in the Estonian War of Independence.

The questions about which were the different areas of regulation of different acts which regulated the land reform, was mainly answered in the practice of Civil Department because the acts themselves usually lacked such provisions. Also, there were a lot of different acts which supplemented, changed or annulled each other and that's why it was hard for the parties of proceedings, administrative organs and officials and for lower instance courts to understand them completely. In some cases, the administrative organ concluded two rental contracts over the same land with two different people. Although the acts which regulated the process of land reform were worded poorly and unclear, it didn't cause much judicial discussions back in the days. The land reform was rather a political topic. Lawyer Johan Jans



was the first one in the year of 1924 to point out that it was necessary to start a judicial discussion.

The radicalism of land reform in Estonia didn't rise much problems in court practice (an exception was the topic about paying compensation to landlords in two court cases). Rather there were problems about orientating in the plurality of legal acts. The decisions of Civil Department were also usually quite hard to follow since they didn't have much info about the circumstances of the case, Civil Department didn't refer to legal acts quite often and used shortened or different titles for legal acts.

In addition to acts which regulated the land reform, it was also necessary to implement all other acts which regulated private law (mainly the Baltic Private Law act). Since the land reform regulating acts were specific laws, then if these two collided the specific acts needed to be implemented.

The practice of Civil Department of the Supreme Court was quite versatile. Mostly the cases arise from the topic of previous rental contracts but there were cases about the rental contracts which were concluded with the state, problems with determining jurisdiction and area of regulation, ownership rights and other legal relationships, welfare of mansions, questions about inventory of manors etc.

Civil Department of the Supreme court declared repeatedly that since the adoption of the Land Law Act, only the article two could be applied, which stated: "Since the adoption of this law, the Republic of Estonia will acquire all ownership rights of the expropriative land /.../." All other articles implemented only after the adoption of the regulations about the land reform. Quite often the parties of civil proceeding tried to take advantage of this obscure and legally demanding situation of land reform.

This frequent specification and renewal of different acts isn't a legally negative phenomenon. Although it caused misapprehensions and difficulties in legal practice, it was courts assignment to clarify it and give straightforward opinions about it. This constant endeavour to change previous regulations for the better shows how legitimately Estonia tried to conduct such a large-scale change which the land reform was. Reforming something that huge cannot be a one-time event. In a democratic state based on the rule of law it is a process which includes constant updating of legal acts.

## Kasutatud allikad

### Kasutatud kirjandus

1. Anepaio, Toomas. Tuntud tundmatu seadustik: Balti Eraseaduse väljaanded. – Õpetatud Eesti Seltsi aastaraamat 1994-1999. Tartu 2002, lk 302-324.
2. Antons, Richard. Agraarsuhted kodanlikus Eestis. Tallinn 1957.
3. Baltimaa eraseadus. Eestikeelde kirjutanud J. R. Rezold. Erawäljaanne. „Walguse“ kaasanne. Tallinn 1898.
4. Busch, August. Küllalt juba sellest hävitusetööst ja ülekohtust!: isiklised arvamised maareformi teostamise kohta; Awalikud kirjad Wabariigi Walitsusele ja Riigikontrollile. Tallinn 1921.
5. Erdmann, Carl. Das System des Privatrechts der Ostseeprovinzen Liv-, Est- und Curland, Bd. 1-4, Riga 1889-1894.
6. Grünthal, Timotheus. Maareform ja selle elluviimine. – Kodaniku väike käsiraamat. Tartu 1922, lk 11-22.
7. Grünthal, Timotheus. Kuidas sündis maaseadus. Mälestusi Asutavast Kogust. – Tänapäev 1938, nr 2, lk 34-36.
8. Jans, Johan. Mõned jooned Eesti agraarseadusandluse arenemise loost. III Õigusteadlaste päev Tartus 23. ja 24. aprillil 1924. – Erne, Jaanika (koost). Õigusteadlaste päevad 1922-1940 (protokollid). Tallinn 2008, lk 100-118.
9. Janusson, Juhan. Maarformi teostamine 1919–26. – Eesti statistika 1928/76 (3), lk 171-175.
10. Jörgensen, Hans. The inter-war land reforms in Estonia, Finland and Bulgaria: a comparative study. – Scandinavian Economic History review. 2006/54, (1), lk 64-97.
11. Karelson, Meinhard. Theodor pool-maaseadus ja maareform. – Agraarteadus 2000/13, lk 11-16.
12. Karjahärm, Toomas; Kivimäe, Sirje. Ülemkihid ja agraarreformiküsimus Eestimaal kahe demokraatliku revolutsiooni vahelisel ajal. – Eesti NSV Teaduste Akadeemia toimetised. Ühiskonnateadused. 28/2 1979, lk 98-111.
13. Kaubi, Johannes. Agraarreformid läbi aegade, meil ja mujal. – Akadeemia. 1999/4 (121), lk 675-820.
14. Kuusekänd, Friedrich. 10. oktoobril 1919 aastal Asutava Kogu poolt vastuvõetud maaseadus. Tartu Ülikooli õigusteaduskonnas kaitstud diplomitöö. Tartu 1924 (käsikiri Tartu Ülikooli raamatukogus).

15. Kõll, Anu Mai. Peasants on the world market. Agricultural experience of independent Estonia 1919-1939. Stockholm 1994.
16. Laaman, Eduard. Maaküsimus ja maauuenduskavatsused. Tallinn 1917.
17. Loit, Aleksander. Baltisaksa rüütelkondade seisukohad ja tegevus Eesti iseseisvumisel 1918-1920. – Tuna 2006/4, lk 50-74.
18. Lust, Kersti. Pärisorjast päriskohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu 2005.
19. Läbirääkimised J. Jansi referaadi „Maatarvitamise seaduse“ üle. III Õigusteadlaste päev Tartus 23. ja 24. aprillil 1924. – Erne, Jaanika (koost.). Õigusteadlaste päevad 1922-1940 (protokollid). Tallinn 2008, lk 118-121.
20. Mägi, Artur. Asutav Kogu maareformi otsustamas. – Tulimuld 1959/4, lk 304-308.
21. Mägi, Artur. Asutav Kogu maareformi otsustamas (järg). – Tulimuld 1960/1, lk 20-25.
22. Oll, Ülo. Maareform ja Th. Pool 1. Maaseaduse ettevalmistamine ja selle esimene lugemine Asutavas Kogus. – Agraarteadus 1994/4, lk 381-390.
23. Oll, Ülo. Maareform ja Th. Pool 2. Maaseaduse teine ja kolmas lugemine ning vastuvõtmine. – Agraarteadus 1995/1, lk 89-107.
24. Pilve, Eli. Maa, vabaduse eest. – Akadeemia 2008/2 (227), lk 301-337.
25. Pilving, Ivo. Die Schaffung und Entwicklung der Verwaltungsgerichtsbarkeit in Estland. – Juridica International 2014/21, lk 46-57.
26. Pool, Theodor. Maareform. – Eesti rahva ajalugu III. Libe, Juhan; Oinas, August; Sepp, Hendrik jt (koost.). Tartu 1936, lk 445-471.
27. Pool, Theodor. Maauuendus Eestis ja selle tulemusi. – Fenno-Ugrica V. Soome-ugri kultuurkongress (ettekanded). Tallinn 1936, lk 1-41.
28. Puusep, Peeter. Maakorraldus Petserimaal ja Narva tagusel maa-alal. – Õigus 1923/7, lk 169-175.
29. Rennu, Triinu. Kruntrent ja põlisrent Eestis: ajalooline areng ja tähendus tänapäeval. Tartu Ülikooli õigusteaduskonnas kaitstud magistritöö. Tartu 2010 (käsikiri Tartu Ülikooli raamatukogus).
30. Riigikohus. Riigikohtu esindustrükis. – Arvutivõrgus: [https://issuu.com/riigikohus/docs/riigikohus\\_broz\\_h\\_est](https://issuu.com/riigikohus/docs/riigikohus_broz_h_est), 2013 (23.04.2017).
31. Roasto, Margo. Konstantin Pätsi „maa-küsimus“ ja selle ajalooline kontekst. – Ajalooline Ajakiri. 2014/4, (150), lk 303-328.
32. Roden, Richard. Maareform Eestis. Tartu Ülikooli majandusteaduskonnas kaitstud diplomitöö. Tartu 1942 (käsikiri Tartu Ülikooli raamatukogus).
33. Roosileht, Katrin. Vaeslastekohtud. Tartu 2003.

34. Rosenberg, Tiit. Baltisaksa põllumehed Eesti Vabariigis ja Läänemaal 1919–1939. – Rosenberg, Tiit. Künnivaod. Uurimusi Eesti 18.-20. sajandi agraarajaloost. (Õpetatud Eesti Seltsi Kirjad IX). Tartu 2013, lk 418-454.
35. Rosenberg, Tiit. Eesti 1919. aasta maareformi historiograafia. – Rosenberg, Tiit. Künnivaod. Uurimusi Eesti 18.-20. sajandi agraarajaloost. (Õpetatud Eesti Seltsi Kirjad IX). Tartu 2013, lk 379-400.
36. Rosenberg, Tiit. Eesti 1919. aasta maareform: võrdlusjooni Ida- ja Kesk-Euroopa maadega. – Rosenberg, Tiit. Künnivaod. Uurimusi Eesti 18.-20. sajandi agraarajaloost. (Õpetatud Eesti Seltsi Kirjad IX). Tartu 2013, lk 401-417.
37. Rosenberg, Tiit. Eesti mõisate ajalooline ülevaade. – Eesti mõisad. Tallinn 1994, lk 7-55.
38. Rosenberg, Tiit. Maaküsimus ja 1919. aasta maareform Eestis: põhjused, eeldused ja tulemused. – Rosenberg, Tiit. Künnivaod. Uurimusi Eesti 18.-20. sajandi agraarajaloost. (Õpetatud Eesti Seltsi Kirjad IX). Tartu 2013, lk 373-378.
39. Roszkowski, Wojciech. Land reforms in east central Europe after World War one. Warsaw 1995.
40. Sinberg, Toomas. Ülevaade maakorraldusest Vabariigi esimesel aastakümnel. Tartu 1928.
41. Uluots, Jüri. Grundzüge der Agrargeschichte Estlands. Tartu 1935.
42. Virma, Feliks. Maasuhted, maakasutus ja maakorraldus Eestis. Tartu 2004.

## **Kasutatud kohtupraktika**

43. RKTOo 05.05.1920, 28 – ERA 1356.3.57.
44. RKTOo 07.05.1920, 111 – ERA 1356.3.57.
45. RKTOo 02.06.1920, 39 – ERA 1356.3.57.
46. RKTOo 13.10.1920, 171 – ERA 1356.3.57.
47. RKTOo 13.10.1920, 235 – ERA 1356.3.57.
48. RKTOo 13.10.1920, 240 – ERA 1356.3.57.
49. RKTOo 13.10.1920, 255 – ERA 1356.3.57.
50. RKTOo 19.10.1920, 216 – ERA 1356.3.57.
51. RKTOo 03.12.1920, 290 – ERA 1356.3.57.
52. RKTOo 03.12.1920, 309 – ERA 1356.3.57.

53. RKTOo 03.12.1920, 324 – ERA 1356.3.57.
54. RKTOo 11.12.1920, 250 – ERA 1356.3.57.
55. RKTOo 15.12.1920, 271 – ERA 1356.3.57.
56. RKTOo 18.01.1921, 8 – ERA 1356.3.58.
57. RKTOo 18.01.1921, 9 – ERA 1356.3.58.
58. RKTOo 18.01.1921, 10 – ERA 1356.3.58.
59. RKTOo 18.01.1921, 11 – ERA 1356.3.58.
60. RKTOo 23.02.1921, 40 – ERA 1356.3.58.
61. RKTOo 23.02.1921, 46 – ERA 1356.3.58.
62. RKTOo 28.02.1921, 56 – ERA 1356.3.58.
63. RKTOo 04.03.1921, 61 – ERA 1356.3.58.
64. RKTOo 17.03.1921, 79 – ERA 1356.3.58.
65. RKTOo 31.03.1921, 89 – ERA 1356.3.58.
66. RKTOo 01.09.1921, 167 – ERA 1356.3.58.
67. RKTOo 13.10.1921, 194 – ERA 1356.3.58.
68. RKTOo 13.10.1921, 195 – ERA 1356.3.58.
69. RKTOo 03.11.1921, 237 – ERA 1356.3.58.
70. RKTOo 24.11.1921, 266 – ERA 1356.3.58.
71. RKTOo 30.11.1921, 277 – ERA 1356.3.58.
72. RKTOo 30.11.1921, 281 – ERA 1356.3.58.
73. RKTOo 15.12.1921, 302 – ERA 1356.3.58.
74. RKTOo 19.01.1922, 10 – ERA 1356.3.59.
75. RKTOo 16.02.1922, 53 – ERA 1356.3.59.
76. RKTOo 23.02.1922, 65 – ERA 1356.3.59.
77. RKTOo 09.03.1922, 95 – ERA 1356.3.59.
78. RKTOo 16.03.1922, 109 – ERA 1356.3.59.
79. RKTOo 16.03.1922, 113 – ERA 1356.3.59.
80. RKTOo 16.03.1922, 114 – ERA 1356.3.59.
81. RKTOo 16.03.1922, 117 – ERA 1356.3.59.
82. RKTOo 27.04.1922, 140 – ERA 1356.3.59.
83. RKTOo 04.05.1922, 148 – ERA 1356.3.59.
84. RKTOo 11.05.1922, 163 – ERA 1356.3.59.
85. RKTOo 18.05.1922, 175 – ERA 1356.3.59.
86. RKTOo 18.05.1922, 176 – ERA 1356.3.59.
87. RKTOo 24.05.1922, 192 – ERA 1356.3.59.

88. RKTOo 14.09.1922, 216 – ERA 1356.3.59.
89. RKTOo 21.09.1922, 231 – ERA 1356.3.59.
90. RKTOo 28.09.1922, 245 – ERA 1356.3.59.
91. RKTOo 30.11.1922, 313 – ERA 1356.3.59.
92. RKTOo 09.11.1922, 321 – ERA 1356.3.59.
93. RKTOo 23.11.1922, 332 – ERA 1356.3.59.
94. RKTOo 23.11.1922, 333 – ERA 1356.3.59.
95. RKTOo 18.01.1923, 3 – ERA 1356.3.60.
96. RKTOo 25.01.1923, 19 – ERA 1356.3.60.
97. RKTOo 08.02.1923, 42 – ERA 1356.3.60.
98. RKTOo 08.02.1923, 46 – ERA 1356.3.60.
99. RKTOo 22.02.1923, 63 – ERA 1356.3.60.
100. RKTOo 15.03.1923, 111 – ERA 1356.3.60.
101. RKTOo 15.03.1923, 112 – ERA 1356.3.60.
102. RKTOo 15.03.1923, 115 – ERA 1356.3.60.
103. RKTOo 12.04.1923, 143 – ERA 1356.3.60.
104. RKTOo 03.05.1923, 194 – ERA 1356.3.60.
105. RKTOo 22.03.1923, 202 – ERA 1356.3.60.
106. RKTOo 03.05.1923, 211 – ERA 1356.3.60.
107. RKTOo 11.05.1923, 216 – ERA 1356.3.60.
108. RKTOo 11.05.1923, 225 – ERA 1356.3.60.
109. RKTOo 22.03.1923, 236 – ERA 1356.3.60.
110. RKTOo 17.05.1923, 240 – ERA 1356.3.60.
111. RKTOo 24.05.1923, 248 – ERA 1356.3.60.
112. RKTOo 07.06.1923, 297 – ERA 1356.3.60.
113. RKTOo 13.06.1923, 565 – ERA 1356.3.60.
114. RKTOo 13.09.1923, 324 – ERA 1356.3.61.
115. RKTOo 27.09.1923, 353 – ERA 1356.3.61.
116. RKTOo 18/25.10.1923, 385 – ERA 1356.3.61.
117. RKTOo 22.11.1923, 447 – ERA 1356.3.61.
118. RKTOo 06.12.1923, 477 – ERA 1356.3.61.
119. RKTOo 13.12.1923, 924 – ERA 1356.3.61.
120. RKTOo 13.12.1923, 1052 – ERA 1356.3.61.
121. RKTOo 14.02.1924, 64 – ERA 1356.3.62.
122. RKTOo 06.03.1924, 94 – ERA 1356.3.62.

123. RKTOo 06.03.1924, 97 – ERA 1356.3.62.
124. RKTOo 13.03.1924, 108 – ERA 1356.3.62.
125. RKTOo 20.03.1924, 118 – ERA 1356.3.62.
126. RKTOo 20.03.1924, 569 – ERA 1356.3.62.
127. RKTOo 10.04/16.04.1924, 564 – ERA 1356.3.62.
128. RKTOo 16.04.1924, 185 – ERA 1356.3.62.
129. RKTOo 08.05.1924, 209 – ERA 1356.3.62.
130. RKTOo 02.05/15.05.1924, 949 – ERA 1356.3.62.
131. RKTOo 30.05/05.06.1924, 259 – ERA 1356.3.62.
132. RKTOo 05.06.1924, 293 – ERA 1356.3.62.
133. RKTOo 18.09.1924, 368 – ERA 1356.3.63.
134. RKTOo 25.09/02.10.1924, 376 – ERA 1356.3.63.
135. RKTOo 25.09.1924, 411 – ERA 1356.3.63.
136. RKTOo 02.10/16.10.1924, 423 – ERA 1356.3.63.
137. RKTOo 30.10.1924, 550 – ERA 1356.3.63.
138. RKTOo 06.11.1924, 602 – ERA 1356.3.64.
139. RKTOo 06.11.1924, 610 – ERA 1356.3.64.
140. RKTOo 13.11.1924, 634 – ERA 1356.3.64.
141. RKTOo 20.11.1924, 664 – ERA 1356.3.64.
142. RKTOo 20.11.1924, 1483 – ERA 1356.3.64.
143. RKTOo 27.11.1924, 680 – ERA 1356.3.64.
144. RKTOo 27.11.1924, 707 – ERA 1356.3.64.
145. RKTOo 27.11.1924, 708 – ERA 1356.3.64.
146. RKTOo 04.12/19.12.1924, 726 – ERA 1356.3.64.
147. RKTOo 11.12.1924, 750 – ERA 1356.3.64.
148. RKTOo 11.12.1924, 771 – ERA 1356.3.64.
149. RKTOo 18.12.1924, 778 – ERA 1356.3.64.
150. RKTOo 18.12.1924, 779 – ERA 1356.3.64.
151. RKTOo 18.12.1924, 779 – ERA 1356.3.64.
152. RKTOo 18.12.1924, 791 – ERA 1356.3.64.
153. RKTOo 18.12.1924, 792 – ERA 1356.3.64.
154. RKTOo 18.12.1924, 793 – ERA 1356.3.64.
155. RKTOo 18.12.1924, 794 – ERA 1356.3.64.
156. RKTOo 18.12.1924, 795 – ERA 1356.3.64.
157. RKTOo 18.12.1924, 796 – ERA 1356.3.64.

158. RKTOo 18.12.1924, 797 – ERA 1356.3.64.
159. RKTOo 18.12.1924, 798 – ERA 1356.3.64.
160. RKTOo 18.12.1924, 799 – ERA 1356.3.64.
161. Konno, Jaani, Koort, Karli ja Peemo, Mihkli kaebus Rakvere-Paide Rahukogu otsusele 30. aprillist 1925. a kaebajate väljatõstmise asjus Tartumaal Hellenurme vallas Kõll, Karlile kuulunud Sokka talust. – RKÜOo ERA.1356.1.205.
162. Kõll, Karli kaebus planeerimise peakomisjoni otsusele 17. aprillist 1928.a. Tartumaal Hellenurme vallas Sokka nr. 21 talu planeerimise kohta RKAOo – ERA.1356.2.8440.

## Normatiivmaterjalid

163. Provincialrecht der Ostseegouvernements. Dritter Theil. Privatrecht. Liv-, Est- und Curlaendisches Privatrecht. Zusammengestellt auf Befehl des Herrn und Kaisers Alexander II. St. Petersburg: Buchdruckerei der Zweiten Abtheilung Seiner Kaiserlichen Majestät Eigener Kanzlei 1864.
164. Svod mestnyh uzakonenij gubernij ostzejskich. Čast' tret'ja. Zakony graždanskije. St. Petersburg: Tipografiya vtarova otdel'eniya sobstvennoi E.I.V. kancelarii 1864.
165. Свод законов Российской Империи : издание 1892 года. Том 6, Уставы таможенные. Санктпетербург 1892.
166. Manifest kõigile Eestimaa rahvastele. 24.02.1918 – RT 1918, 1.
167. Määrused maade kontrolli alla võtmise kohta. 27.11.1918 – RT 1918, 3.
168. Määrused mõisamaade kontrolli alla võtmise ja maaolude esialgse korraldamise kohta. 27.11.1918 – RT 1918, 5.
169. Ajutise Valitsuse määrus. 20.12.1918 – RT 1918, 9.
170. Määrus mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus. 17.12.1918 – RT 1918, 10.
171. Mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse lähemad juhtnöörid. 17.12.1918 – RT 1918, 10.
172. Ajutise Valitsuse poolt vastuvõetud seadus rüütelkonna mõisate Eesti Vabariigi omanduseks tunnistamise kohta. 17.02.1919. – RT 1919, 11.



173. Määrus väikekohapidajate rendilepingute pikendamise kohta ühe aasta peale. 19.02.1919 – RT 1919, 19 (Minu andmetel 21.03.1919 – RT 1919, 19).
174. Ajutise Valitsuse poolt vastuvõetud esimene täiendav määrus mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus. 28.02.1919 – RT 1919, 15.
175. Määrused mõisa tööliste ja ametnikkude teenistuslepingute kohta. 24.05.1919 – RT 1919, 35.
176. Seadus mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste juhtnööride täienduse kohta. 27.05.1919. – RT 1919, 35.
177. Maaseadus. 10.10.1919 – RT 1919, 79/80.
178. Riigikohtu seadus. 21.10.1919 – RT 1919, 82/83.
179. Määrused maareformi teostamiseks. 28.01.1920 – RT 1920, 16/17.
180. Määrus metsade ostu-müügi lepingute kohta. 28.01.1920. – RT 1920, 16/17.
181. Lisamäärused metsade riigi kätte võtmise kohta. 03.02.1920 – RT 1920, 20/21.
182. Määrus väikemaapidajate rendilepingute pikendamise kohta ühe aasta peale. 16.03.1920 – RT 1920, 43/44.
183. Määrus tasuta maasaamise kohta autasuks sõduritele, kes Vabadussõjas iseäralist vahvust üles näidanud, vigastatud sõduritele ja langenud sõdurite perekondadele. 29.04.1920. – RT 1920, 79/80.
184. Riigimaade planeerimise tehnilised juhtnöörid. 12.05.1920 – RT 1920, 69/70.
185. Seisuste kaotamise seadus. 09.06.1920. – RT 1920, 129/130.
186. Eesti Vabariigi põhiseadus. 15.06.1920. – RT 1920, 113/114, 243.
187. Põllutööministri määrus riigistatud mõisates enne maade väljaandmist külitud talivilja- ja heinapõldude kasutamise kohta. 18.06.1920, nr 4199. RT II 1920 95/96.
188. Seadus 27. novembri 1918 a. määruse ja nende määruste lähemate juhtnööride tühistamise kohta mõisamaade kontrolli alla võtmise ja maaolude korraldamise asjus. 28.07.1920 – RT 1920, 115/116.
189. Määrus maareformi teostamise määruste §§ 68 ja teiste täiendamise ja muutmise kohta. 18.01.1921. – RT 1921, 7.
190. Seadus väikemaapidajate rendilepingute pikendamise kohta. 17.03.1921 – RT 1921, 20.
191. Seadus Ajutise Valitsuse poolt 28. veebr. 1919 a. vastuvõetud „Esimese täiendava määruse mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus“ täiendamise kohta. 12.04.1921 – RT 1921, 35.
192. Määrus maareformi teostamise määruste § 7 muutmise kohta. 10.05.1922. – RT 1922, 62.

193. Maaseaduse laiendamise seadus Narva jõe taguste ja Petserimaa maa-alade peale. 29.06.1922. – RT 1922, 89.
194. Määrus maareformi teostamise määruste muudatuse kohta. 13.09.1922. – RT 1922, 120.
195. Määrus maareformi teostamise määruste täiendamise kohta. 29.09.1922. – RT 1922, 123.
196. Määrus maareformi teostamise määruste §§ 39, 40, 65 muutmise ja täiendamise kohta. 06.10.1922. – RT 1922, 125.
197. Määrus maareformi teostamise määruste §§ 101-109 muutmise kohta. 13.12.1922. – RT 1922, 159.
198. Maaseaduse § 23 täiendamise seadus. 15.12.1922. – RT 1922, 159.
199. Vabadussõjast osavõtnud sõjaväelaste autasu seadus. 15.02.1923. – RT 1923, 27.
200. Maaseaduse Karoovataguste ja Petserimaa-alade peale laiendamise seaduse põhjal võõrandatud maade riigile ülevõtmise määrus. – RT 1923, 101.
201. Määrus sõjaväe ülemuse ettepanekul vahvuse eest tasuta maa-andmise lõpetamise kohta. 22.08.1923. – RT 1923, 111.
202. Määrus maareformi teostamise määruste § 120 muutmise kohta. 23.01.1924. – RT 1924, 18/19.
203. Määrus maaseaduse Karoovataguste ja Petserimaa-alade peale laiendamise seaduse põhjal võõrandatud maade riigile ülevõtmise määruse muutmise kohta. 06.02.1924. – RT 1924, 25/26.
204. Määrus riigimaade eraldamise kohta tööstusettevõtetele. 19.03.1924. – RT 1924, 45.
205. Määrus maareformi teostamise määruste § 46 äramuutmiseks. 09.04.1924. – RT 1924, 45.
206. Määrus maareformi teostamise määruste §§ 38, 771, 80 ja 86 muutmiseks. 09.04.1924. – RT 1924, 55/56.
207. Asundustalude ajutiste kõrvalrentnikkude maaga varustamise seadus. 12.04.1924. – RT 1924, 51/52.
208. Maaseaduse §§ 15, 20 ja 22 muutmise seadus. 12.04.1924. – RT 1924, 51/52.
209. Maaseadusega võõrandatud maadel asuvate väiketalude rendivahekorra uuendamisseadus. 12.04.1924. – RT 1924, 51/52.
210. Määrus 29. aprilli 1920 a. tasuta maasaamise määruse muutmise kohta. 23.04.1924. – RT 1924, 57.

- 211. Määrus maareformi teostamise määruste § 123 muutmiseks. 17.09.1924. – RT 1924, 115/116.
- 212. Riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seadus. 16.06.1925. – RT 1925, 109/110).
- 213. Riikliku maatagavara loomiseks võõrandatud maade eest tasumaksmise seadus. 05.03.1926. – RT 1926, 26.
- 214. Riigimaade omandamiseks andmise seadus. 03.05.1935. – RT 1935, 43.

### **Asutava Kogu protokollid**

- 215. Asutava Kogu protokoll 01.08.1919, nr 41. Asutava Kogu II istungjärg: protokollid nr. 28 - 97: (17. juuni - 20. dets. 1919. a.). Tallinn 1919.
- 216. Asutava Kogu II istungjärg: protokollide lisad. (17. juuni - 20. dets. 1919. a.). Tallinn 1919.

## **Lisa 1. Maareformi reguleerivate õigusaktide tekstid**

### **Määrused maade kontrolli alla võtmise kohta**

*27.11.1918. – RT 30.11.1918, 3*

Maanõukogu võttis 27. nov. koosolekul mõisamaade kontrolli alla võtmise ja maaolude esialgse lahendamise kohta järgmised määrused 3-al lugemisel vastu:

Maaküsimuse lõpulikku otsustamist Asutava Kogu hooleks jättes, paneb Maanõukogu rahvavaranduse alalhoidmise ja nälja hädaohu eest kaitsmise otstarbel järgmised määrused maksma.

**§ 1.** Kõik mõisate maad ühes metsadega lähevad viibimata valla nõukogude kontrolli alla, kelle korraldusel mõisate täielik inventar mõisa liikuva varanduse ning mõisamaade peal olevate majanduslikkude ettevõtete üle kokku seatakse ja korraliku majapidamise järele valvatakse.

Tähendus 1. Mõisamaade all tuleb mõista siin ja alamal kõiki mõisate päralt olevaid maid, mida mõisa maks otsekohealt oma enda maapidamise läbi väljarentimise teel kasutab, ilma vahet tegemata, kas need maad mõisa-, talu-, või orjusmaa või kuuendikukvootemaa hulka kuuluvad.

Tähendus 2. Linnamõisate kontrolli teostavad linnavolikogud.

**§ 2.** Kõik kroonu ja kroonu põllupanga mõisad ja metsad kõigi nende päraltolemistega tunnistatakse Eesti Vabariigi omanduseks. Põllutöoministeerium võtab valitsemise nende mõisate ja metsade üle enda kätte.

**§ 3.** Põlluministeerium hakkab viibimata kantnikkude ja popside maatarvituse laiendamiseks ning maameeste maaga varustamiseks tegelikka eeltöid tegema.

**§ 4.** Kõik muutused põlluharimiseks väljarenditud maatükkide kohta käivates rendilepingutes, mis Saksa okupatsiooni ajal tehtud, niisama ka rendilepingute ülesütlemised sel ajal tunnistatakse tühjaks. Nende asemele jäävad maksma enne 24. veebruari 1918 jõus olnud lepingud.

**§ 5.** Kui mõisate ehk talude küljest väljarenditud maatükkide kohta käivad rendilepingud rentnikkudele mingisugused teo või naturalrendi kohustusi peale panevad, siis tulevad need viimased rahalisteks kohustusteks ümber arvata sõjaeelsete hindade ja tööpalkade põhjal.

Tähendus 3. See määrus käib ka teenistuslepingute kohta, mis rendilepingu laadi kannavad, kui üks pool seda nõuab.

§ 6. Ajutisele Valitsusele antakse õigus maade peale progressivist maksu määrata.

§ 7. Mõisa metsade valitsemise ja tarvitamise kohta annab põllutööministeerium iseäralised määrused.

§ 8. Käesolevate määruste elusseviimist korraldavate valla, maakonna, linna ja üleriikliste asutuste kokkuseade ja võimupiirid määrab Ajutine Valitsus iseäralise käsukirjaga ära, samuti annab ta tarvilised juhatuskirjad nende maksmapanemiseks.

### **Määrused mõisamaade kontrolli alla võtmise ja maaolude esialgse korraldamise kohta<sup>255</sup>**

*27.11.1918. – RT 07.12.1918, 5*

Maaküsimuse lõpulikku otsustamist Asutava Kogu hooleks jättes, paneb Maanõukogu rahvavaranduse alalhoidmise ja nälja hädaohu eest kaitsmise otstarbel järgmised määrused maksma:

§ 1. Kõik mõisate maad ühes metsadega lähevad viibimata vallanõukogude kontrolli alla, kelle korraldusel mõisates täielik inventur mõisa liikuva varanduse ning mõisa maade peal olevate majanduslikkude ettevõtete üle kokku seatakse ja korraliku majapidamise järele valvatakse.

Tähendus 1. Linna mõisate kontrolli korraldavad linnavolikogud.

Tähendus 2. Mõisamaade all tuleb mõista siin ja alamal kõiki mõisate päralt olevaid maid, mida mõis kas otsekoheselt oma enda majandamise läbi või väljarentimise teel kasutab, ilma vahet tegemata, kas need maad n.n. mõisa-, talu- või orjusemaa, või kuuendiku- ehk kvootemaa hulka kuuluvad.

§ 2. Kõik kroonu ja kroonupõllupanga mõisad ja metsad kõigi nende päraltolemistega tunnistatakse Eesti Vabariigi omanduseks. Põllutööministeerium võtab valitsemise nende mõisate ja metsade üle enda kätte.

---

<sup>255</sup> Käesolev seaduse tekst on lõpulikult redigeeritud ja vastu võetud, kuna „Riigi Teatajas“ nr 3 ilmunud tekst seda mitte ei ole. „Riigi Teataja“ toimetaja.

§ 3. Põlluministeerium hakkab viibimata kantnikkude ja popside maatarvituse laiendamiseks ning maatameeste maaga varustamiseks tegelikka eeltöid tegema.

§ 4. Kõik muutused põlluharimiseks väljarenditud maatükkide kohta käivates rendilepingutes, mis Saksa okupatsiooni ajal tehtud, niisama ka rendilepingute ülesütlemlised sel ajal, tunnistatakse tühjaks. Nende asemele jäävad maksma enne 24. veebruari 1918. a. jõus olnud lepingud.

§ 5. Kui mõisate ehk talude küljest väljarenditud maatükkide kohta käivad rendilepingud rentnikkudele mingisugused teo- või naturalrendi kohustusi peale panevad, siis tulevad need viimased rahalisteks kohustusteks ümber arvata sõjaeelsete hindade ja tööpalkade põhjal.

Tähendus: See määrus käib, kui üks pool seda nõuab, ka teenistuslepingute kohta, mis oma sisu poolest rendilepingud on.

§ 6. Ajutisele Valitsusele antakse õigus maade peale progressivist maksu määrata.

§ 7. Mõisa metsade valitsemise ja tarvitamise kohta annab põllutööministeerium iseäralised määrused.

§ 8. Käesolevate määruste elusseviimist korraldavate valla-, maakonna-, linna- ja üleriikliste asutuste kokkuseade ja võimupiirid määrab Ajutine Valitsus iseäralise käsukirjaga ära; samuti annab ta tarvilised juhatuskirjad nende maksmapanemiseks.

## **Määrus mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus**

*17.12.1918. – RT 31.12.1918, 10*

1) Mõisate korratu majapidamise korral, mis avaldub a) suure osa maade söötijätmises, b) põllusaaduste koristamata jätmises, c) tööliste palga mittemaksmises, d) karja- ja tööloomade hooletusesse jätmises jne., ehk laastamise korral, mis avaldub suure osa karja- ehk tööloomade, tööriistade, tööstusasutuste sisseseadete, söögi- ehk seemnevilja ja kartuliseemne mahanüümises, niisama ka siis, kui mõisaomanik või pidaja ilma seadusliku voliniku kohale jätmiseta mõisast lahkub, võtab põllutööministeerium mõisa oma valitsemise alla.

2) Kui põllutööministeerium põhjuste üle, mis § 1. nimetatud, teateid saab, määrab tema komisjoni, mis koos seisab ühest põllutööministeeriumi esitajast, ühest kohaliku maakonnavalitsuse liikmest ja ühest kohaliku vallavalitsuse liikmest. Nimetatud komisjon

peab temale määratud tähtajal koha peal majapidamist järele vaatama ja otsustama, kas mõisa valitsemise alla võtmine tarvilik on või mitte. Esimesel juhtumisel määrab põllutöoministeerium mõisa valitseja.

3) Määratud valitseja talitab ja vastutab nagu iga võõra varanduse hoolekandja Balti eraseaduse põhjal.

4) Juhtumisel, kui mõisa korrashoidmiseks väiksemaid summasid tarvis läheb, võib hoolekandja neid põllutöoministeeriumi läbi põllupanga summadest saada.

5) Nõuab aga mõisa korraldamine suuremaid kapitalisid, siis on hoolekandjal õigus põllutöoministeeriumi lubaga võlga teha, mõisat ehk tema varandusi pantides.

6) Omavalitsuse asutused ja riigi valitsuse võimud on kohustatud igast § 1 ettenähtud juhtumisest põllutöoministeeriumile teatama.

### **Mõisamaade kontrolli alla võtmise määruse lähemad juhtnöörid**

*17.12.1918. – RT 31.12.1918, 10*

Määruste § 1 juurde.

1. Mõisate majapidamise kontrollimiseks valib vallanõukogu kontrollkomisjoni, millel mitte vähem kui 3 liiget.

2. Komisjon valib omale esimehe ja määrab kirjatoimetaja. Komisjon otsustab asju lihthäälteenamusega.

Märkus: Kui põllutöoministeeriumi instruktor koha peal, on temal õigus kontrollkomisjoni istumistest nõuandva häälega osa võtta.

3. Mõisaomanikud, pidajad ehk nende seaduslikud asemikud on kohustatud kokku seadma kontrollkomisjoni poolt määratud tähtajaks täieliku inventuri mõisa liikuva varanduse ning mõisamaade peal olevate majanduslike ettevõtete üle.

Märkus: Mõisa liikuva varanduse alla käib kõik mõisa majapidamiseks tarvitav elav ehk surnud inventar, nagu loomad, põllutöomasinad ja riistad, veoabinõud, töökodade sisseseaded jne., niisama ka kõik põllumajanduse saadused, nagu vili, kartulid, loomatoit jne.

Inventuri alla ei käi mõisaomaniku isiklikuks tarvituseks määratud asjad, nagu korteri sissesead, riided jne.

4. Inventurlehed või raamatud kirjutatakse 2 eksemplaris, millest üks kontrollkomisjonis alal hoitakse, kuna teine mõisaomaniku ehk tema asemiku käes on.

5. Inventar antakse inventurlehe või raamatu järele mõisaomaniku või tema asemiku hoole alla. Selle kohta võetakse vastutusallkiri.

6. Peale inventuri tegemist annab mõisaomanik või tema asemik kontrollkomisjonile aru igast inventuri ülesvõetud asja müügist või äratarvitamisest. Harilikus majapidamiskorras müüdavate ehk äratarvitatavate asjade kohta antakse aru iga kuu lõpul, muudest asjadest aga ajaviitmata.

Märkus: Mõisaomanikul või tema asemikul on siis, kui nad mõisas elavad, õigus ülespidamist omale ja oma perele saada. Nendest ainetest, mis vabamüügi alla ei käi, ei tohi mõisaomanikud või tema asemikud mitte rohkem omale võtta, kui kõikide jaoks väljatöötatud normid määravad.

7. Mõisaomanikul on keelatud mõisa elavat ja surnud inventari ilma kontrollkomisjoni kirjaliku lubata võõrandada. Võõrandamist võib kontrollkomisjon keelata, kui võõrandamine mõisa korralikule majapidamisele kardetavaks võiks saada. Keelamise korral on mõisaomanikul või tema asemikul õigus asja lõpulikku otsustamist kaebtuse teel põllutöoministeeriumi kätte anda.

8. Toiduainete võtmine toitusministeeriumi korraldusel sünnib ilma kontrollkomisjoni lubata, antakse aga kontrollkomisjonile teada. Muude toiduainete võõrandamine sünnib korra järele, mis § 7 ette nähtud.

9. Neist määrustest üleastumise pärast võib põllutööminister mõisaomanikku või tema asemikku karistada rahatrahviga kuni 10 000 margani.

Sünnib aga võõrandamine või äratarvitamine piirides, mis mõisa laastamiseks tuleb pidada, siis võetakse süüdlased kaelakohtu teel vastutusele, kui võõra vara raiskajad.

#### Määruste § 4 juurde.

1. Kui põlluharimiseks väljarenditud maatükkide rendilepingud okupatsiooni ajal on muudetud ja renti rohkem makstud ehk teopäivi rohkem tehtud, kui endises rendilepingus määratud, siis on rentnikul õigus mõisalt tagasi nõuda seda rendisummat, mis rohkem on kui endine 1919. a.



jüripäeval arvatud rent, ja üleliigsete teopäevade eest tasu nõuda. Tööpäevad arvatakse selle hinna alla, mis mõisa läinud suvel päevatööliste maksis.

2. Kõigile, kes mõisatest põlluharimiseks renditud kohtadest okupatsiooni ajal ilma kohtuotsuseta välja on aetud, antakse nende kohad tagasi:

a) Nendele, kes enne jüripäeva 1918. a. kohtadelt lahkusid, jüripäeval 1919. a.

b) Nendele, kes pärast 1918. a. kevadest põldude seemendamist lahkusid, 2 nädala jooksul peale nende määruste maksmahakkamist. Viimased saavad uuel kohapidajalt terve veel tarvitamata koha saagi omale.

c) Uus kohapidaja võib kahju eest, mis temale koha äravõtmisega sünnib, mõisalt tasu nõuda.

Selle § elusseviimine jääb mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste lähemates juhtöörides ettenähtud kontrollkomisjoni hooleks administrativsel teel.

3. Kes kohtu otsuse põhjal omast kohast välja on tõstetud, on õigus mõisamaade kontrolli alla võtmise ja maaolude esialgse korraldamise kohta käivate määruste („Riigi Teataja“ nr. 3) § 4 põhjal asja uuesti läbivaatamist ja endise korra jalale seadmist kohtu teel nõuda.

### **Ajutise Valitsuse poolt vastuvõetud esimene täiendav määrus mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus**

*28.02.1919. – RT 12.03.1919, 15*

§ 1. Põllutöoministeeriumi valitsemise alla võetud mõisate valitsejad talitavad ja vastutavad nagu iga võõra varanduse hoolekandjad Balti kubermangude eraseaduste kogu § 495 põhjal, järgmiste muudatuste ja täiendustega.

§ 2. Balti kubermangude eraseaduste kogu §§ 267–496 ettenähtud juhtumistel täidab vaestelaste ja üleüldiste kohtute aset hoolekandmise asjus põllutöoministeeriumi nõukogu. Asja otsustamine on põllutööministri asi.

Täheendus: Kuni üleüldise ministeeriumite sisemist korda äramäärava seaduse väljaandmiseni seisab põllutöoministeeriumi nõukogu koos kõigist põllutöoministeeriumi osakondade juhatajatest põllutööministri või tema abi eesistumisel.

§ 3. Põllutööministeeriumi poolt määratud mõisavalitsejal on õigus hoolekandmise alla võetud mõisat kas ise pidada mõisa omaniku arvel või teda välja rentida kas tervelt ehk tükeldada väikemaapidamiseks. Sellekohase kava paneb valitseja põllutööministrile ette kinnitamiseks. Minister otsustab asja pärast tema läbivaatamist ministeeriumi nõukogus.

Tähendus: Mõisa tükeldamise juures tuleb silmas pidada, et ta ei takistaks maaküsimuse lõplikku otsustamist Eesti Asutavas Kogus.

§ 4. Tükeldatud maa antakse peajasjalikult mõisatöölistele, kandimeestele, vabadikkudele (popsidele) ja maatameestele tarvitada. Tarvitamise aeg määratakse üks kuni kuus aastat. Tasu tarvitamise eest määratakse kohalikkude olude järele, sõjaeelseid hindasid juhtnööriks võttes. Tarvitaja kannab tema tarvitada antud maatüki peale langevad avalikud maksud.

§ 5. Kui mõis välja renditakse ehk väikemaapidamiseks tükeldatakse on hoolekandmise korral määratud valitsejal õigus mõisa inventari ministeeriumi loaga maatarvitajatele anda võõrandamise ja rentimise näol.

Tähendus: Kui maatarvitaja, kes mõisa inventari omandab või rendib, tema ära raiskab, omandamise korral enne ostusumma äratasumist, võetakse ta kui võõra vara raiskaja kaelakohtulikule vastutusele.

§ 6. Kui põllutööministeerium „Määruse mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus“ („Riigi Teataja“ nr. 10) põhjal mõisa on võtnud hoolekandmise alla, kestab hoolekandmine niikaua, kui ministeerium tarviliseks ei arva teda ära kaotada. On mõis mahajätmise pärast hoolekandmise alla pandud, ei ole mõisaomaniku või pidaja kohaleilmumine või voliniku saatmine üksi veel põhjuseks kõrvaldada hoolekandmist. Ministeeriumil on sel korral õigus nõuda kohaleilmujalt kindlustust, et ta suudab mõisat korralikult pidada ja valmis on ministeeriumil juba teoksil olevaid kavatsusi mõisa kohta täitma.

§ 7. Põllutööministeeriumi poolt määratud hoolekandmise alla võetud mõisate valitsejad saavad tasu hoolekandmise alla võetud varandusest põllutööministri määruse järele. Sealjuures võetakse juhtnööriks üleüldised ministeeriumi ametnikkude palganormid.

## **Määrused mõisa tööliste ja ametnikkude teenistuslepingute kohta**

*24.05.1919. – RT 30.04.1919, 35*

1. Mõisa põllu- ja metsatöölise aastateenistuse lepingud loetakse pikendatuks üheks aastaks, käesoleva aasta jüripäevast arvates, nende kohta, kes seda soovivad ja kes veel endisel teenistuse kohal asuvad ja kui mõisapidaja nende tööjõudu tarvitada võib.

2. Okupatsioonaja algusest peale kuni 1919. a. jüripäevani mõisatest enne enne lepingu tähtaja lõppu ilma kohtuta lahtilastud põllu- ja metsatöölised on õigus endistes töökohtades oma töölepingute jätkamist nõuda.

Täheendus: Vaidlused, mis puutuvad § 1. ja 2. elluviimisesse, jäävad kohtu otsustada.

3. Kui mõisapidajad, kelle töölised § 1. ja 2. mõttes lepingute pikendamist nõuavad, neil majanduslistel põhjustel, et mõis on tükeldatud, tema inventar vähendatud, ehk et mõisal tarviline tööliste arv juba olemas, enam töölisi juurde võtta ei saa, siis võtavad oma kätte töömuretsmise neile tööta põllu- ja metsatöölisele maakonnaavalitsuste töö ja hoolekande osakonnad, kes põllutööministeeriumi kaasabil vabadele töökohtadele esimeses joones nimetatud tööta töölisi peavad aitama paigutada.

4. Küsimuse otsustajaks tarvilise tööliste arvu ja inventari kohta on kohaliku maakonnaavalitsuse põllutöö osakond.

5. Põllutööministeeriumil on õigus mõisa tükeldamise korral tööliste ja ametnikkude teenistuslepingud muuta ja lõpetada neis mõisates, mis tema oma valitsemise alla võtab, kusjuures lahtilastutel õigus on oma nende määruste § 3. järele tööd nõuda.

## **Maaseadus**

*10.10.1919. – RT 25.10.1919, 79/80*

I. Võõrandatav maa ja inventaar.

§ 1. Riikliku maatagavara loomiseks võõrandatakse riigi omanduseks kõik Eesti Vabariigi piirides olevad mõisad ja maad, mis Balti Eraseaduse (1864. a. väljaanne) § 597. tähendatud, ühes kõigi nende päraltolemiste ja kõlbulise põllumajanduselise inventaariga, olgu viimane mõisa omaniku, pidaja ehk rentniku päralt.

Täheendus 1: Võõrandamise alla ei kuulu: 1) linnade, heategevate ja teaduseliste asutuste, maakondade ja valdade päralt olevad mõisad ja maad; 2) maatükid (Landstellen, Balti Eraseaduse § 597. punkt 5.) kui nad rüütlimõisa omanikkude päralt ei ole; 3) surnuaiad, kirikute ja kloostrite alune pind ühes tarviliku õuemaaga; 4) mõisa

rentnikkude päralt olev ühe mõisa inventaar, kui nimetatud rentnikud enne 11. novembrit 1918. aastal rendilepingu põhjal mõisat ise tegelikult pidasid ja kui nad ei ole rüütlimõisa omanikud; 5) kiriku mõisate ja maade pidajate inventaar.

Tähendus 2: Endistelt võõrandatava maa pidajatelt, kui nad maad harimiseks saavad, jäetakse uue majapidamise sisseseadmiseks tarvilik elav ja eluta inventaar võõrandamata.

**§ 2.** Võõrandatavad maad ja inventaar lähevad üle Eesti Vabariigi omanduseks selle seaduse jõusse astumise päevast alates ja vastutavad nende eest pidajad, kui ilma volituseta võõraste asjade ajajad („negotiorum gestores“, Balti Eraseadus §§ 4423. – 4463.), kunni varanduse üleandmiseni põllutöoministeeriumile.

II. Võõrandatava varandusega ühendatud õigused ja kohustused.

**§ 3.** Kõik võõrandatava varandusega ühendatud õigused ja eesõigused lähevad sennistelt omanikkudelt üle Eesti Vabariigile, kohustused aga allpool, §§ 4. – 9. tähendatud määral.

**§ 4.** Võõrandatava maa osade kohta tehtud kreposteerimata müügilepingud tunnistatakse maksvusetaks, kui nad on tehtud peale 12. juuli 1917. a. ilma seadusliku kreposteerimise loata.

**§ 5.** Kõik võõrandatava maa peale tehtud a) rendilepingud, b) metsa ja maapõuevaranduste kasutamise lepingud kaotavad maksvuse.

Tähendus: Põllutöoministeeriumil on õigus neid lepinguid uuendada.

**§ 6.** Võõrandatavat maad koormavad a) asjalised servituudid (Balti Eraseadus § 1103., 1864.a. väljaanne) jäävad jõusse, nii palju, kui nad maa tarvitamist ja jagamist ei takista; b) isiklikud servituudid (§§ 1199. – 1250. seals.) tunnistatakse lõppenuteks.

**§ 7.** Võõrandatavat maad koormavad reaalkohustused (§§ 1297. – 1321. seals.) riigi ja omavalitsuse asutuste heaks jäävad maksuma; reaalkohustused seisuseliste asutuste, kirikute ja eraisikute heaks kaotatakse.

**§ 8.** Müügi ja jagamise keelud, tagasiostu õigus (§ 1613 seals.) ja sugukonna fideikomissõigused (§ 2535. ja järgm. Seals.) kaotatakse ja tunnistatakse tühjaks kõik seaduse määrused, kohustused ja lepingud, mis takistavad võõrandatava maa riigistamist, tarvitamist ehk jagamist.

**§ 9.** Selle seaduse §§ 5. – 8. tähendatud lepingute ja kohustuste ennetähtajalise lõpetamise eest tarbe korral tasumaksmise ja selle tasu suuruse määramine lahendatakse sellekohases eriseaduses.

III. Võõrandatava maa ja inventaari eest makstav tasu.

**§ 10.** § 1. tähendatud võõrandatava maa eest tasu maksmise ja vastaval korral tasu suuruse kui ka ilma tasuta võõrandatavate maaliikide kindlaks määramine lahendatakse sellekohases eriseaduses.

**§ 11.** Elava inventaari eest tasu määramisel võetakse aluseks 1914. a. turuhind.

**§ 12.** Eluta inventaari alushinnaks võetakse inventaari hind sellest ajast, mil asi omandatud. Kui inventaar vananenud, siis arvatakse tema hinnast maha vastav vananemise protsent.

**§ 13.** Inventaari hindamist toimetavad komisjonid, kes koos seisavad:

- a) põllutöoministeeriumi esitajast esimehena,
- b) maakonnavalitsuse esitajast, ja
- c) vallanõukogu esitajast.

Hindamise juure võib omanik saata oma esitaja. Peale selle võivad komisjon ja hinnatava inventaari omanik eksperte juure kutsuda.

**§ 14.** Võõrandatava varanduse hindamise komisjoni otsuste üle võib edasi kaebata hindamise eeskirjade rikkumise korral hindamise peakomisjonile, kes koos seisab: kohtumistri, põllutöoministri ja riigikontrolli esitajast ning kahest vabariigi valitsuse poolt nimetatud liikmest.

IV. Riikliku maatagavara tarvitamine.

**§ 15.** Riikliku maatagavara maa antakse: a) põllumajapidamiseks põliselt (pärandatavalt) tarvitada väikemaapidamistena sellekohase eriseaduse järele; b) hariduselistele omavalitsuselistele, ühistegeliste, kaubanduselistele ja tööstuselistele asutustele pikaajaliseks tarvitamiseks, kui ka artellidele ühisharimiseks; d) rendile lühikeseks ajaks üksikutele isikutele.

Tähendus: Riik võib maid ka oma kätte jätta pidamiseks.

**§ 16.** Maad antakse neile, kes seda harivad üksikult ehk teistega koos, olgu et nad endid ainuult maapidamiseks elatavad, ehk maad peavad kõrvaltööhärana.

**§ 17.** Põliseks tarvitamiseks antakse maad neile, kes ainult maapidamisest elavad ühe perekonna ja kahe hobuse töönormi suuruses, silmas pidades maa headust, seisupaika ja muid kohalisi olusid.

**§ 18.** Neile, kes maad peavad kõrvaltööharuna ehk aiapidamisena, antakse maa põliseks pidamiseks tarbe järele, kuid mitte üle § 17. määratud suuruse.

**§ 19.** Linnade ja alevite lähedusesse jäetakse tarvilik osa maad linnade, alevite ja nende elanikkude vajadusteks.

**§ 20.** Väikemaapidamiseks maasaamise järjekorra määrab kindlaks maakonnaavalitsus vallanõukogu ettepanekul.

**§ 21.** Esimestena saavad maad: 1) kodanikud, kes Eesti vabastussõjas väerinnal iseäralikku vahvust on näidanud; 2) sõdurid, kes vabastussõja võitluses vigastatud; 3) vabastussõjas langenud sõdurite perekonnad; 4) sõdurid, kes vabastussõjas tegevusest vaenlase vastu osa võtnud, silmas pidades tegevuse kestust.

**§ 22.** Riigistatud maade saamiseks, mis senni väiketaludena rendil olid, antakse eesõigus nende talude rentnikkudele, kuid selle juures võib riik maid uuesti kruntida (§§ 17. ja 18. alusel).

**§ 23.** Võõrandatud mõisate metsad ei tule mitte jagamisele, vaid jäävad riigi omanduseks.

**§ 24.** Kehvematele maatarvitajatele annab riik abi ehituste, inventaari muretsemise ja maaparanduste jaoks pikaajalise kustutatava laenu näol. Suuremaulatuselised ja põhjalikumad maaparandused tehakse riigi ehk omavalitsuse kulul ja korraldusel.

**§ 25.** Inventaar antakse väikepõllupidajatele eraomanduseks väljaostu teel.

V. Maapõue loodusvarad.

**§ 26.** Kõik maapõues peituvad loodusvarad Eesti riigi piirides tunnistatakse riigi omaks. Maapõue varade valitsemise ja kasutamise kohta antakse eriseadus.

VI. Maapank.

**§ 27.** Kõigi maauuendusega ja tarvitamisega seotud rahaliste operatsioonide jaoks asutatakse Maapank.

VII. Seaduse maksmapanemine.

§ 28. Selle seaduse tegelik maksmapanemine, ühes õigusega korraldavaid määrusi anda jääb vabariigi valitsuse hooleks.

## **Määrused maareformi teostamiseks**

28.01.1920. – RT 04.02.1920, 16/17

### **I Üleüldine korraldus.**

§ 1. Maaseaduse põhjal võõrandatud ja riigi kätte võetud maade ja inventaari valitsemine vabariigi piirides antakse põllutöoministeeriumi hooleks. Põllutöoministeerium juhib ja teostab ka kõiki maaseaduse maksmapanemisega ühenduses olevaid töid, välja arvatud juhtumused, mis iseäraldi seaduses ehk vabariigi valitsuse määrustes ette nähtud.

§ 2. Vabariigi maakondades on põllutöoministeeriumi esitajaks riigimaade ülem, keda nimetab põllutöominister ja kelle ülesanne on maksvate seaduste ja määruste põhjal ja põllutöoministeeriumi juhtnööride järele valitseda põllutöoministeeriumi alla kuuluvaid maid ja varandusi ja juhtida maakorraldustööde läbiviimist maakonnas.

Märkus: Riigimaade ülema alla ei kuulu metsade ja nendega ühenduses olevate maade valitsemine.

§ 3. Riigimaade ülemal on oma ameti nimetusega pitsat.

§ 4. Riigimaade ülema abilisteks tema ülesannete täitmiseks määrab põllutöoministeerium tarviliku arvu instruktorid, kes põllutöoministeeriumi ehk riigimaade ülema poolt antud ülesandeid täidavad.

§ 5. Riigi kätte võetud maade valitsemiseks jagab riigimaade ülem maakonna ringkondadeks. Igasse ringkonda nimetab põllutöoministeerium riigimaade ülema ettepanekul ringkonna valitseja.

§ 6. Ringkonna valitseja kohuseks on: lähemate juhtnööride andmine temale alluvate mõisate valitsejatele, järelvalve nende tegevuse üle ning teiste ülesannete täitmine, mis käesolevate määrustega ja kohaliku riigimaade ülema poolt tema peale pannakse.

§ 7. Riigi kätte võetud maade ja inventaari otsekohene valitsemine sünnib valitsejate ja abivalitsejate kaudu. Valitsejaid ja abivalitsejaid üksikutesse mõisatesse määrab ja tagandab ringkonna valitseja ettepanekul riigimaade ülem.

**§ 8.** Riigimaade ülema juures on nõuandva asutusena maakonna maakorraldusnõukogu.

**§ 9.** Maakorraldusnõukogu liigeteks on:

- a) Riigimaade ülem;
- b) maakonna metsaülem;
- d) loomakasvatuse instruktor;
- e) vanem maamõõtja;
- g) maakonna valitsuse esitaja;
- h) kohtu liige kohaliku rahukogu määramisel;
- i) 3 maakonnannõukogu esitajat;
- k) kohalik maksuinspektor.

Märkus: Maakorraldusnõukogu võib tarvidust mööda asjatundjaid sõnaõigusega nõukogu koosolekutest osa võtma kutsuda.

**§ 10.** Maakorraldusnõukogu ülesandeks on arutada kõiki maakorraldusega seotud küsimusi, mis riigimaade ülema poolt temale ette pannakse, ehk mille kohta maakorraldusnõukogu ise tarvilikuks peab seisukohta võtta. Eriti teeb nõukogu ettepanekuid põllutöoministeeriumile planeerimise alla tulevate maade järjekorra ning nende põhimõtete kohta, mida silmas tuleb pidada üksikute maade planeerimisel maakonnas.

**§ 11.** Maakorraldusnõukogu koosolekuid juhatab riigimaade ülem. Nõukogus otsustatakse küsimusi lihtsa häälteenamusega. Nõukogu on otsustusvõimeline, kui vähemalt pooled liikmed koos.

**§ 12.** Maakorraldusnõukogu astub kokku tarvidust mööda, riigimaade ülema kutsel ehk kolme liikme nõudmisel.

**§ 13.** Maakorraldusnõukogu liikmed istumiste eest eriti tasu ei saa. Sõidukulud tasutakse põllutöoministeeriumi poolt.

**§ 14.** Maakorraldusnõukogu istangute üle peetakse protokollid. Ärakirjad protokollidest saadab riigimaade ülem hiljemalt kahe päeva jooksul peale koosolekut põllutöoministeeriumi.

II Võõrandatud varanduste üleandmine põllutöoministeeriumile.

**§ 15.** Käesolevate määruste väljakuulutamise järele võtab põllutöoministeerium üle kõik võõrandamisele kuuluvad maad ühes nende päraltolemistega.



**§ 16.** Inventaari võõrandamist ja ülevõtmist toimetatakse nõnda, et ta läheks sennistelt suurmaapidajatelt võimalikult otse teed uute pidajate kätte, ilma et riigil tarvis oleks teda vahemehena oma käes pidada.

**§ 17.** Võõrandatud varanduste üleandmiseks seavad põllutöoministeeriumi poolt määratud ringkonna valitsejad võõrandatud varanduste omanikkude ehk nende volinikkude ja kohalikkude valla mõisamaade kontrollkomisjonide esitajate juuresolekul kokku võõrandamisele kuuluva liikumata ja liikuva varanduse nimekirjad.

Märkus 1: Nimekirja tähendatakse maade üle ainult need teated, mille kohta koha peal kindlad andmed olemas.

Märkus 2: Hoolekande all olevate mõisate inventuuri tegemisele kutsutakse omaniku puudumisel, viimase esitajana, mõisa hoolekandjad.

Märkus 3: Omaniku, tema voliniku ehk hoolekandja puudumisel kutsutakse inventuuri kokkuseadmise juure omaniku asemikuna kohaliku vallavalitsuse esitaja.

**§ 18.** Maaseaduse § 1. tähendatud kõlbulise põllumajanduslise inventaari alla kuulub ja tuleb mõisate ülevõtmisel nimekirja üles võtta kõik elav ja eluta inventaar, mis uutele asunikudele ehk riigile tarvilik põllumajapidamiseks. Võõrandamata ja nimekirja ülesvõtmata jääb a) varanduse omaniku isikliseks tarvitamiseks olnud inventaar ja b) maaseaduse § 1., tähenduses 2. äratähendatud inventaar.

**§ 19.** Peale § 18 äratähendatud inventaari on põlluministeeriumil ülevõtmisel õigus saaduste tagavaradest kinni pidada ka võõrandatava varanduse omaniku poolt võõrandamise päevani töölistele ja teenijatele võlgnevat palgamoona.

**§ 20.** § 17. tähendatud riigi kätte võetavate varanduste nimekirjad revideerib riigimaade ülem ehk tema asemik ja seab nende põhjal kokku üleandmise akti. Akt tehakse kolmes eksemplaris. Aktile kirjutavad alla riigimaade ülem (ehk tema asemik), ringkonna valitseja, kohaliku mõisamaade kontrollkomisjoni esitaja ja varanduse omanik ehk tema asemik. 1 eksemplar aktist antakse võõrandatud maa varanduse omanikule, teine jääb põllutöoministeeriumi, kolmas saadetakse riigikontrolli.

Märkus: Aktis tähendatakse ära ka need tööstuslised ettevõtted, mis ei kuulu võõrandatud maade päraltolemiste hulka ja sellega võõrandamisele maaseaduse § 1. põhjal, kuid mis asuvad nende maade piirkonnas.

§ 21. Akti allakirjutamisega võtab ringkonna valitseja majapidamise tegeliku juhatamise oma peale ja avab uue raamatupidamise põllutöoministeeriumilt antud juhtnööride järele.

§ 22. Võõrandamata ja ülevõtmata jäänud varandus antakse omanikule välja. Ei ilmu omanik seda vastu võtma, seatakse selle kui mahajäetud varanduse kohta politseiniku juuresolekul nimekiri kokku ja antakse see varandus hoiule vallavalitsuse ehk mõne usaldusväärse isiku kätte.

§ 23. Peale üleandmise akti allakirjutamist võib omanik mõisa elama jääda ainult riigimaade ülema kirjaliku loaga.

### III Võõrandatava inventaari hindamine.

§ 24. Maaseaduse § 1. põhjal võõrandatud inventaari hindamine sünnib nimetatud seaduse § 13. ettenähtud hindamiskomisjoni poolt, kus põllutöoministeeriumi esitajaks ja komisjoni esimeheks on riigimaade ülem ehk tema asemik.

§ 25. Maakonnavalitsused ja vallanõukogud on kohustatud hiljemalt ühe kuu jooksul käesoleva määruse väljakuulutamise päevast arvates hindamiskomisjoni liikmed ära valima ja nende nimed ja elukohad kohalikule riigimaade ülemale teatama.

§ 26. Hindamiskomisjoni kutsub kokku riigimaade ülem, koosoleku päevast komisjoni liiketele ja hinnatava varanduse omanikule ehk tema volinikule vähemalt kaks nädalat ette teatades, kui omanik ehk tema volinik võõrandatavas mõisas elab ehk nende aadressid teada on. Kui on omaniku ehk tema voliniku asukoht teadmata, määrab omaniku huvide kaitsja kohalik maakonnavalitsus. Komisjon on otsusvõimeline kõigi liikete osavõtmisel. Otsused tehakse komisjoni liikete häälteenamusega.

Märkus: Omaniku ehk tema asemiku mitteilmumine ei takista komisjoni tööd.

§ 27. Maakonnavalitsuse ja vallanõukogude poolt määratud hindamiskomisjoni liikmed saavad põllutöoministeeriumi arvel tasu 30 mk. päeva pealt, mis nad komisjoni töödest osa on võtnud.

§ 28. Hindamise alla tuleb kõik võõrandamise aktis äratähendatud inventaar.

Määrus: Hindamise alla ei kuulu sõnnik, heinad ja põhk.

§ 29. Elava ja eluta inventaari hindamine sünnib maaseaduse § 11. ja § 12. alusel.

§ 30. Inventaari hinna kindlaksmääramine sünnib Eesti markades. Hindamisel juhtnööriks võetava Eesti marga kursi määrab kindlaks iga aasa suurmajapidamiste likvidatsiooni ajaks vabariigi valitsus, aluseks võttes Eesti marga selleaegist keskmist sisemaalist ostujõudu.

§ 31. Eluta inventaari vananemise % määrab kindlaks hindamiskomisjon, võttes arvesse, mil määral iga üksik asi veel tarvitamiseks kõlblik.

§ 32. Hindamise kohta seatakse kokku akt kolmes eksemplaaris, mis alla kirjutatakse komisjoni liikete poolt ja millest üks omanikule jääb, teine põllutööministeeriumile ja kolmas riigikontrolli saadetakse.

§ 33. Hindamiskomisjoni otsuste peale võib edasi kaebada maaseaduse § 14. põhjal 2 nädala jooksul otsusetegemise päevast arvates.

§ 34. Hindamise peakomisjon asub põllutööministeeriumi juures ja töötab tema oma poolt väljatöötatud kodukorra järele.

§ 35. Hindamise peakomisjoni otsused on lõplikud.

§ 36. Tasu inventaari omanikule maksetakse välja 3 kuu jooksul hindamiskomisjoni otsuse seadusjõusse astumise päevast arvates. Väljamaksmise ajad ja kohad annab teada põllutööministeerium.

IV Riigi poolt ülevõetud maade kasutamine.

§ 37. Kõigile riigi poolt ülevõetud maade renditalude pidajatele (talu-, kvoote-, kuuendiku- ja mõisamaal) jäetakse nende käes olevad maad endistes piirides tarvitada, kui nende pidajad seda soovivad, kunni nende maade planeerimiseni põllutööministeeriumi poolt.

Maade pidajatega tehakse põllutööministeeriumi poolt uued rendilepingud, mis jõusse astuvad 1. maist 1920.a.

§ 38. Riigi poolt ülevõetud metsad ja nendega ühenduses olevad maad antakse metsade peavalitsuse alla valitsemiseks ja kasutamiseks riigimetsade kohta maksvate seaduste järele.

§ 39. Koguduste endised maad, peale §§ 37. ja 38. äratähendatud osade, jäävad kunni sellekohaste erimääruste väljaandmiseni koguduste tarvitada.

Märkus: Põllutööministeeriumi poolt võivad erandid tehtud saada, kui koguduste maid omavalitsusasutuste vajaduseks ehk naabruses oleva maa planeerimisel tarvis läheb.

**§ 40.** Neid riigi poolt ülevõetud maid, mis §§ 38. ja 39. äratähendatud maade hulka ei kuulu, võib põllutöoministeerium kunni nende planeerimiseni väikemajapidamisteks:

- a) anda rendile maaharijate ühingutele;
- b) välja rentida osade kaupa;
- d) anda rendile suurmajapidamistena üksikutele isikutele ehk asutustele;
- e) pidada riigi arvel.

**§ 41.** Maaharijate ühingud võivad maad saada harimiseks, kui nad on asutatud põlluministeeriumi poolt heakskiidetud põhjuskirjade ehk lepingute järele isikutest, kes käesolevate määruste §§ 66.-75. äratähendatud korras maasaajate nimekirja üles on võetud.

**§ 42.** Ühingu liigete arv võib nii suur olla, et iga liikme kohta tuleks harimiseks kõlbulikku maad normaaltalu suuruses (10-50 hekt.).

**§ 43.** Maaharijate ühingu liigetel, kes oma maid korralikult on harinud, on ühingu käes tarvitada oleva maa väljaandmisel üksikute majapidamistena eesõigus maasaamiseks.

**§ 44.** Maade väljarentimisel osade kaupa antakse maad eestkätt vallanõukogu poolt käesolevate määruste §§ 66.-75. äratähendatud korras ülesseatud kandidaatidele, kuna ülejäänud osa võib välja renditud saada ka talupidajatele ja teistele soovijatele.

**§ 45.** Üsikutele isikutele suurmajapidamisteks maid rentides tuleb endistele pidajatele rentimiseks eesõigus anda.

Märkus: Endistele pidajatele ei või rendile antud saada võõrandatud maid ja varandusi:

- a) kui nad põllutöoministeeriumi poolt Ajutise Valitsuse 17. dets. 1918. a. määruste põhjal hoolekande alla võetud;
- b) kui nende pidajad osa on võtnud Eesti Vabariigi vastasest tegevusest peale vabariigi väljakuulutamist.

**§ 46.** Suurmajapidamistena üksikutele isikutele väljarenditud mõisate rendilepingud paneb põllutöoministeerium vabariigivalitsusele kinnitamiseks ette.

V Võõrandatavad, riigi kätte ülevõtmata varandused

**§ 47.** Maaseaduse § 1. põhjal võõrandatav inventaar, mis tema endistele pidajatele tarvitada jäetakse, - jääb põllutöoministeeriumi poolt esialgu ülevõtmata.

**§ 48.** Ülevõtmata inventaari kohta teeb põllutöoministeerium käesolevate määruste § 17.-18. äratähendatud korras inventuuri. Inventuuris äratähendatud ülevõtmata varanduste alalhoidmise eest vastavad nende pidajad kunni varanduste üleandmiseni põllutöoministeeriumile.

Märkus 1: Inventaar, mida võõrandatava varanduste pidajad omandavad peale inventuuri tegemist, loetakse nende isikliseks varanduseks, millega nemad varanduste üleandmise puhul põllutöoministeeriumile vabalt võivad talitada.

Märkus 2: Inventuuris äratähendatud inventaari eest tasumaksmine sünnib §§ 29. ja 30. määratud korras hindamise põhjal, mis ette võetakse inventaari ülevõtmise ajal.

## VI Maade planeerimine

**§ 49.** Riigi poolt ülevõetud maade otstarbekohase kasutamise võimaldamiseks maaseaduse põhjal võetakse ette põllutöoministeeriumi korraldusel nende planeerimine.

**§ 50.** Maade planeerimise eeltöödena kogub riigimaade ülem teateid kõigi tingimuste ja nõudmiste kohta, mida tuleb silmas pidada tema alla kuuluvate maade planeerimisel.

**§ 51.** Kogutud materjaalid paneb riigimaade ülem maakonna maakorraldusnõukogule ette, mille järele maakorraldusnõukogu teeb ettepanekuid planeerimisele tulevate maade järjekorra ja nende põhimõtete kohta, mida tuleks silmas pidada üksikute maade planeerimisel maakonnas.

**§ 52.** Silmas pidades maksvaid määrusi, põllutöoministeeriumi instruksioone ning kohalikka nõudeid ja vajadusi, seab põllutöoministeeriumi vanem maamõõtja koha peal kokku maade planeerimise kava.

**§ 53.** Planeerimise kava paneb maamõõtja kohalikule planeerimisekomisjonile ette, kohalikkude huvide seisukohalt läbivaatamiseks ja arvamise avaldamiseks.

**§ 54.** Kohalik planeerimisekomisjon seisab koos: 1) Riigimaade ülemast ehk tema asemikust, 2) maakonnavalitsuse esitajast, 3) metsade peavalitsuse esitajast, 4) vanemast maamõõtjast ehk tema asemikust, kes planeerimise kava valmistanud ja 5) kohaliku vallanõukogu 2 esitajast.

§ 55. Planeerimisekommisjoni kutsub kokku maamõõtja. Koosoleku kutsed saadab maamõõtja komisjoni liigetele niisugusel viisil, et oleks kindlustatud nende kättesaamine vähemalt 2 päeva enne koosolekut. Koosoleku ajast kuulutab maamõõtja 3 päeva enne mõisas, mis planeerimisele tuleb.

§ 56. Komisjoni juhatajaks on riigimaade ülem ehk tema asemik. Komisjoni koosolek on otsusevõimeline, kui koos vähemalt 3 liiget, nende seas riigimaade ülem ja vanem maamõõtja ehk nende asemikud.

§ 57. Komisjoni koosolekud on avalikud. Asjast huvitatud isikutel on õigus oma sooviavaldusi komisjonile sisse anda.

§ 58. Komisjoni istangute üle peetakse protokoll. Protokollile kirjutavad alla koosolekust osavõtvad komisjoni liikmed.

§ 59. Planeerimise kava ühes kohaliku planeerimisekommisjoni protokollidega ja kõigi nende juure kuuluvate materjalidega vaatab läbi ja kinnitab planeerimise peakomisjon.

§ 60. Planeerimise peakomisjonile on asjast huvitatud isikutel õigus 10 päeva jooksul peale kohaliku planeerimisekommisjoni istumist kaebusi ja sooviavaldusi planeerimise kohta saata.

§ 61. Planeerimise peakomisjon asub põllutöoministeeriumi maakorraldus peavalitsuse juures. Planeerimise peakomisjoni liigeteks on: 1) Põllutöoministri poolt määratud esimees; 2) maakorraldus peavalitsuse juhataja; 3) tehnikapeavalitsuse juhataja; 4) metsadepeavalitsuse juhataja; 5) tehnikapeavalitsuse maamõõdu osakonna juhataja ja 6) maakorralduspeavalitsuse riigirendimaade osakonna juhataja.

§ 62. Planeerimise peakomisjon astub kokku esimehe kutsel tarvidust mööda ja on otsusevõimeline esimehe ja tehnikapeavalitsuse juhataja ehk tehnikapeavalitsuse maamõõdu osakonna juhataja ja veel ühe liikme osavõtmisel.

§ 63. Planeerimise peakomisjoni otsused on lõpulikud.

§ 64. Tehnilised juhtnöörid maade planeerimiseks annab põllutöoministeerium.

## VII Planeeritud maade väljaandmine

§ 65. Riigi kätte võetud maadest planeerimise teel saadud maaüksustest eraldab põllutöoministeerium riigi- ja omavalitsusasutustele, tööstusliste ettevõtete alla ja teisteks eriotstarveteks määratud maaüksused ja jätab nad oma kätte pidada ehk annab nad välja nende

tarvitajatele vastavate erimääruste ja põllutöoministeeriumi poolt äratähendatud tingimuste põhjal.

**§ 66.** Kõik teised maa üksused, peale § 65. äratähendatute, annab põllutöoministeerium esialgu rendile 6 aastaks. On rentnik rendiaja jooksul kõik renditingimused korralikult täitnud, läheb rendilolev maaüksus peale rendiaja lõppu rentnikule põliseks pärandatavaks tarvitamiseks.

Märkus: Tähtajaliseks tarvitamiseks ilma järgneva põlise tarvitamise õigusega antakse maaüksused linnade ja alevite lähemas ümbruses, raudteejaamade läheduses, mõisa südames ja teistes kohtades, kus maad väljaandmise silmapilgul § 63 äratähendatud otstarveteks vaja ei ole, kuid kus sarnast tarvidust lähemal ajal on ette näha.

**§ 67.** § 65-s äratähendatud maade saamiseks tuleb soovijatel pöörata põllutöoministeeriumi poole.

§ 66-s nimetatud maade väljaandmine sünnib maaseaduse § 20-das äratähendatud korras.

**§ 68.** Maasaajate nimekirjad seab kokku vallanõukogu ühisel koosolekul riigimaade ülemaga, kelle ülesandeks on selle järele valvata, et maasaajate nimekirjade kokkuseadmine sünniks seaduslikus korras ja et kaitstud oleksid sõdurite huvid.

Märkus: Põllutöoministeeriumil on õigus määrata sõduritele maad ilma vallanõukogu otsusega.

**§ 69.** Vallanõukogu koosoleku päeva kohta lepib riigimaade ülem vallavalitsusega kokku. Koosoleku päevast annab vallavalitsus vähemalt üks nädal varem avalikult teada.

**§ 70.** Et maasaajate nimekirja pääseda, tuleb maatahtjatel kunni § 68. tähendatud vallanõukogu koosolekuni sooviavaldusega selle vallavalitsuse poole pöörata, kelle piirkonnast maad väljaandmisele tulevad.

**§ 71.** Sõduritest maatahtjate kohta kogub põllutöoministeerium teateid üleriikliselt ja saadab nende teadete põhjal valdade viisi kokkuseatud nimekirjad vallavalitsustele, kelle piirkonnast sõdurid maad soovivad saada. Sõdurid ja nende perekonnad võivad pöörata sooviavaldusega maad saada ka otse vastava vallavalitsuse poole, maasaamise õigustamiseks tarbekorral tõendavaid dokumente ette tuues.

**§ 72.** Maasaajate nimekirjad paneb vallavalitsus kõige hiljemalt 24 tunni pärast peale nende kokkuseadmist vallamajas nähtavale kohale üles. Kahe nädala jooksul peale nimekirjade

avaldamist võivad asjast huvitatud isikud vallanõukogu otsuse peale kaebust tõsta kohalikus maakonnavalitsuses.

**§ 73.** Vallanõukogu otsused protokolleeritakse, iga maatahtja kohta äratähendades, mil põhjal ta maasaajate nimekirja võetud ehk võtmata jätud.

Märkus: 1. Iga ülesantud maasaaja kohta tuleb täita majapidamise teateleht, märkuste all sõdurite kohta sellekohast tähendust tehes.

2. Kui vallanõukogu ja riigimaade ülem lahkarvamisel on, protokolleeritakse ka riigimaade ülema arvamine.

**§ 74.** Vallanõukogu poolt ülesseatud maasaajate nimekirjad ühes protokolli ära kirjadega saadab vallavalitsus viibimata maakonnavalitsusele kinnitamiseks.

**§ 75.** Maakonnavalitsus vaatab läbi asja kohta sissetulnud kaebused, määrab kindlaks maasaajate nimekirjad ja saadab nad ühes asja juure kuuluvate materjaalidega kohalikule riigimaade ülemale.

**§ 76.** Need kohad, mille peale omaavalitsusasutused sündsaid isikuid ei leia, annab välja riigimaade ülem.

**§ 77.** Maasaajate nimekirjade kokkuseadmisel tuleb silmas pidada, et maatahtjal oleks sarnaseid kalduvusi ja kogemusi põllutöö alal, et tema suudaks temale määratud kohta pidada. Maasaajate järjekorra äramääramisel on sõduritel maaseadus § 21. põhjal eesõigus.

**§ 78.** Maaseaduse § 21-es punkt 1–3 nimetatud maasaajad võivad selles §-is äratähendatud järjekorras valida uuel rajatud kohtade hulgast oma soovi järele. Kui ühte ja sama kohta soovivad saada mitu ühel viisil eesõigustatud isikut, otsustatakse küsimus liisuga.

Märkus 1 – Valimise ja liisu alla ei käi koht, mille piirides asub mõne maasaajate nimekirja võetud isiku majapidamine, kui see isik soovi avaldab, seda kohta omale saada.

2. Kui mõnel maasoovijal on teatava koha saamiseks mõni iseäralik põhjus ehk eesõigus, mida siin ei ole ette nähtud (nagu mõisate poolt ärakaotatud talude tagasisaamise soov perekonnale), siis võib vallanõukogu ka seesugusele isikule soovitud koha määrata ilma liisuta, igal üksikul juhtumusel seda põhjendades.



§ 79. Neil maadel, mis on enne selle määruse maksmapanekut planeeritud ja planeerimisel rajatud kohtade viisi juba välja antud, jäävad maade pidajad oma kohtadele. Muudatust selles võib kaebuse põhjal ette võtta igakord ainult põllutöoministri sellekohase loaga.

§ 80. On maasaajad maakonnavalitsuse poolt kindlaks määratud, teeb riigimaade ülem nendega vastavad rendilepingud, mis põllutöoministeeriumi poolt kinnitatakse.

§ 81. Looduslikud heinamaatükid, mis ei ole seotud põllumajapidamisega, antakse põllutöoministeeriumi poolt välja enampakkumise teel.

VIII Riigipoolt ülevõetud maade ja varanduste kasutamise tingimused.

§ 82. Kõiki maaseaduse § 1. põhjal võõrandatud ja riigi kätte võetud maid ja varandusi annab põllutöoministeerium kasutamiseks ainult tasu eest. Tasuta maa andmine sünnib vabariigi valitsuse otsuste põhjal.

§ 83. Riigimaade kasutamisel tarvitada antava inventaari ja ehitusmaterjaali kohta tehtavate lepingute tingimuste täitmist peavad nende tarvitajad kindlustama vastutusvõimuliste käemeeste ehk rahaliste või teiste varanduselistega tagatistega.

Märkus: Vastutusvõimulisteks isikuteks võib lugeda ka maasaajatest koosseisvaid ühinguid, kui nad sellekohastele põllutöoministeeriumi poolt ülesseatud tingimustele vastavad.

A. Riigimaade rent.

§ 84. Riigimaade kasutamise eest tasumaksmine sünnib igaaastase rendi kujul.

§ 85. Rendi suuruse määrab koha peal kindlaks enne kohtade väljaandmist komisjon, mis koos seisab: Riigimaade ülemast ehk tema asemikust kui komisjoni esimehest, maakonnavalitsuse esitajast ja vallanõukogu esitajast. Hindamise ajast teatatakse riigikontrolli esitajale.

Märkus: Komisjon kutsub oma koosolekutest nõuandva häälega osa võtma kohaliku mõisa valitseja ja tarvilikul korral ka asjatundjaid ja väjaspoolt.

§ 86. Komisjoni otsused protokolleeritakse. Riigimaade ülem saadab protokollu kinnitamiseks põllutöoministeeriumile.

§ 87. Maarendi suuruse kindlaksmääramise aluseks võetakse:

- a) Lõuna-Eestis – 4. juuni 1901. a. seaduse põhjal ettevõetud maahindamisel saadud andmed;
- b) Põhja-Eestis – rahaministeeriumi poolt 27. mail 1906. a. kinnitatud Eestimaa Krediit-Kassa instruksiooni põhjal saadud maahindamise andmed.

Ülemaltähendatud andmete põhjal saadud iga puhtakasu rubla asemel võetakse maarendiks 5 kilogrammi rukist.

Märkus: 1. Kus maahindamise andmed puuduvad, seal määrab komisjon maarendi suuruse 4. juuni 1901. a. seaduse ja selle juure käivate hindamise instruksioonide põhjal.

Märkus 2: Lähemad tehnilised juhtnöörid rendi määramiseks annab põllutöoministeerium.

**§ 88.** § 87-da põhjal kindlaksmääratud maarendile lisatakse juure: kunni 10%, kui rendileantav koht asub linnast ehk suuremast turust 5–10 versta kaugel ja kunni 20%, kui ta 5 verstast lähemal asub.

**§ 89.** Põllutöoministeeriumil on õigus komisjoni ettepanekul maarenti uute kohtade pealt esimesel rendiaastal kunni 1/4-ni, teisel aastal kunni 1/3-ni ja kolmandal aastal kunni 2/3-ni rendimäärast vähendada, kui maa söödis, hooned puuduvad ehk kui muul viisil majapidamise sisseseadmine erakorraliselt raskendatud on.

**§ 90.** Rendilepingute tegemisel määratakse aastane rent kindlaks rukkis.

**§ 91.** Rendimaksmine sünnib rahas. Selleks rehkendatakse rukkis määratud rent igal aastal raha peale rekvisitsiooni hindadega, ehk kui need puuduvad, 1. oktoobri keskmise turuhinnaga kohalikus maakonnalinnas.

Märkus: 1. Kevadel ettemaksetav poole aasta rent rahas õiendatakse eelmise aasta rukkiahindade järele.

Märkus: 2. Rentnikul on õigus soovi korral renti raha asemel rukkiga tasuda põllutöoministeeriumi poolt kindlaksmääratud kohal ja ajal.

**§ 92.** Komisjoni poolt määratud rent kestab kunni põlise tarvitamise tasu suuruse kindlaksmääramiseni.

**§ 93.** Rendimääramisel arvatakse:

- a) pinnamõõdud: 1 hektar = 0,91 dessatini = 2,69 Riia vakamaad = 5,49 Tallinna vakamaad = 1,9 tündrimaad; 1 dessatin = 1,092 hekt.
- b) raskusemõõdud: 1 kilogramm = 2,44 Vene naela; 1 puud = 16,38 kilogrammi.

**B. Metsa kasutamine riigi rendimaadel.**

**§ 94.** Väljarenditavate riigimaade peal asuv mets läheb müügile põllutöoministeeriumi korraldusel.

**§ 95.** Senni kui mets müümata, vastutab rentnik selle kui tema hoole alla usaldatud võõra varanduse eest. Rentnikul ei ole õigust ilma kohaliku metsaülema loata puid raiuda ega teisi raiuda lubada. Omavoliliste raiumiste üle võõraste isikute poolt peab tema kohe kohalikule metsülemale teatama. Vastasel korral vastutab tema kui omavoliline metsaraiuja. Hagu kunni 3 tolli jämeduseni võib rentnik ilma tasuta raiuda ja selle all olevat maad üles harida.

**§ 96.** § 92-s tähendatud metsast antakse müümise puhul kõige pealt asunikkudele hoonete ehitamiseks materjaali ja tarbepuid põllutöoministeeriumi poolt kindlaksmääratud normide suuruses ja hinnaga.

**§ 97.** Kui asunikud on § 96-as nimetatud viisil puumaterjaaliga varustatud, ja maatüki peal veel ehitusmetsa ja väärtuslikka tarbepuid leidub, müüakse need enampakkumise teel ära, kusjuures asunikul, kelle maa peal mets asub, ostu eesõigus on.

**§ 98.** Kasumets ja vähema väärtusega tulepuumets müüakse rentnikule põllutöoministeeriumi poolt määratud tingimustel.

**§ 99.** Rentniku poolt omandatud ehk kasvatatud mets loetakse rentniku omanduseks.

**D. Hoonete kasutamine riigi rendimaadel.**

**§ 100.** Riigimaadel asuvad hooned, mis mitte riiklikkude asutuste jaoks ei ole määratud, müüb põllutöoministeerium ära ehk rendib välja oma äranägemise järele.

**§ 101.** Hoonete ostu ja rendi eesõigus on maatarvitajatel, kelle krundil hooned asuvad, kui need hooned selle maa kasutamiseks tarvilikud on.

**§ 102.** Kui krundil asuja hoonet osta ega rentida ei soovi, võib põllutöoministeerium hoone välja rentida teistele tarvitajatele ühes selleks määratud juurdepääsemise ja hoone ümbruse tarvitamise õigusega, ehk hoone ära müüa äravedamiseks.

**§ 103.** Hoone müümine ehk rentimine sünnib:

- a) kindla hinna eest kohalikkudele maasaajatele, kogukondadele, ühistegelistele asutustele ja eriotstarbeks põllutöoministeeriumi määramisel;
- b) enampakkumise teel kõigile teistele tarvitajatele.

**§ 104.** Hoonete hinna ja rendi määrab kindlaks § 85. nimetatud komisjon aluseks võttes põllutöoministeeriumi poolt antud juhtnööre. Hindamise ja rendimääramise ajast antakse teada riigikontrolli esitajale.

**§ 105.** Hoone omandamisel maksab ostja välja vähemalt 10-50% hoone hinnast. Võlgujääv osa kustutatakse põllutöoministeeriumi poolt määratud tähtaegadel puumajade pealt hiljemalt 10 aasta jooksul ja kivimajade pealt hiljemalt 20 aasta jooksul. Võla tasumise kord, kindlustused ja võla protsendi kõrgus määratakse kindlaks erimäärustes

**§ 106.** Kuni hooned lõplikult välja makstud, valvab põllutöoministeerium hoonete korrashoidmise järele. Ilma põllutöoministeeriumi sellekohase loata ei ole ostjal õigus hoonet edasi müüa ega hävitada.

**§ 107.** Ostja on kohustatud kinnitama hooned tule vastu vähemalt 10% kõrgemalt kui võlgu olev summa. Tuleõnnetuse korral langeb osa kinnitatud summast hoone peale lasuva võla suuruses riigile, kuna üleolev osa hoone omanikule välja maksetakse.

**§ 108.** Hoonete rentija maksab hoonete tarvitamise eest 4% hinnatud määrusest, millele juure arvatakse hoonete vananemise tasu ja teeb oma kulul kõik hoone korrashoidmiseks tarvilikud parandused ja kinnitab hoone tule vastu.

Täheendus: Hoone vananemise tasu leitakse jagades hoone hinnatud väärtust tema edaspidise kestvuse aastate arvuga.

**§ 109.** Ühiseks tarvitamiseks väljarenditud hoonete rendi tasuvad ja kannavad hoonete korrashoidmise kulud ja muud kohustused asjaosalised proportsionaalselt nende käes tarvitada olevate hoonete osadele.

E. Riigimaade rentnikkude kohustused ja õigused.

**§ 110.** Rentnik on kohustatud tema käes olevat maad korralikult pidama ja põldu kindla külvikorra järele harima. Talust lahkudest peab rentnik nii palju talivilja külvis järele jätma, kui palju tema poolt ülesseatud külvikorras ette nähtud, kuid igatahes mitte vähem, kui ta kohta vastu võttes sai ja kõik järgneva külvi alla tulevad põllud küntult tagasi andma.

**§ 111.** Rentnikul ei ole õigust ilma põllutöoministeeriumi loata maad tervelt ehk osalt teisele isikule edasi rentida.

**§ 112.** Loomatoitu (põhku, heinu ja juurvilja) võib rentnik ilma põllutöoministeeriumi loata koha pealt välja anda ainult vastavate koha peal lasuvate rekvisitsiooni- ja naturaalkohustuste täitmiseks. Sõnnikut ei ole lubatud rentnikul üleüldse välja vedada.

**§ 113.** Põllutöoministeerium võib lubada kolmandale isikule ehk ise täide saata rendile antud maa peal kraavide ja kanaalide ehitamise maa kuivatamiseks, maa niisutamiseks, laevasõiduks ja veejõu kasutamiseks; veepaisutamist, teedehitamist ning kruusiaukude, kivimurdude ja saviaukude avamist. Kui nende tööde tõttu väljarenditud maa väärtus väheneb, alandatakse vastavalt ka renti.

**§ 114.** Rentniku kanda on kõik avalikud maksud ja kohustused, mis tema käes rendilolevate maade ja hoonete peal lasuvad, ehk edaspidi peale pannakse.

**§ 115.** Rentnikul on õigus rendimaal ette võtta igasuguseid ehitusi. Rentniku poolt ehitatud ehk ostetud hooned loetakse rentniku omanduseks.

**§ 116.** Rentnikul on õigus ette võtta rendimaa peal igasuguseid maaparandustöösid.

**§ 117.** Rendiaasta arvatakse 1. maist kunni 30. aprillini. Soovib rentnik vabatahtlikult kohalt lahkuda, peab ta sellest vähemalt 6 kuud ette teatama; vastasel korral nõutakse rentniku käest ka järgneva aasta rent sisse.

**§ 118.** Rentnik kaotab õiguse rendimaa peale:

- 1) Kui ta end rendist lahti ütleb;
- 2) kui ta maad ilma loata osalt ehk tervelt teisele isikule edasi rendib;
- 3) kui ta lubamata viisil müüb ehk talust välja veab loomatoitu ehk sõnnikut, ehk hävitab riigi päralt olevaid hooneid;
- 4) kui ta on kohtu poolt 3 korda süüdi mõistetud riigimetsa omavolilise raiumise eest;
- 5) kui teda kohtu poolt on karistatud salaviina põletamise ehk viinaga salaja kauplemise pärast;
- 6) kui ta on süüdi mõistetud õiguste kaotamisega;
- 7) kui ta kaks rendimaksu tähtaega järgimööda on lasknud mööda minna, renti tasumata ja rendimaksmiseks pikendust saamata;
- 8) kui rentnik teisi renditingimusi ja määrusi rikub ja kahekordse põllutöoministeeriumi poolt tehtud hoiatuse peale vaatamata neid ei täida.

**§ 119.** Juhtumusel, mil rentnik õiguse rendimaa peale kaotab, on ta kohustatud kohalt lahkuma käesoleva rendiaasta lõpul.

**§ 120.** Rentniku surma korral lähevad tema õigused ja kohused pärijatele. Rentnik võib oma pärijale koha edasi anda ka oma elu ajal.

**§ 121.** Rendilepingu lõpetamise puhul on rentnik ehk tema õiguste pärija õigustatud saama riigilt tasu ehituste, maaparandustööde ja teiste väärtuste eest, millega rentnik rendiaja kestes on koha väärtust tulevase kasutamise mõttes tõstnud ja mille eest talle varasemalt ei ole tasu makstud.

**§ 122.** Kui rentnik rendiaja jooksul oma otsekoheste tegevuse ehk rendilepingu tingimuste täitmata jätmise tagajärjel rendikoha väärtust on alandanud, on rentnik kohustatud kahju suuruses riigile kahjutasu maksma.

**§ 123.** Rendilepingute tingimuste täitmise järel valvab riigimaade ülem. Kui rentnik rendi tingimusi ei täida, on põllutöoministeeriumil õigus nõuda kohtu korras lepingu tühjakstunnistamist, rentniku lahkumist koha pealt ja kahjutasu.

Kohtu otsused neis asjus kuuluvad eeltäitmise alla.

#### G. Tööstusettevõtete kasutamine.

**§ 124.** Kõik maaseaduse § 1. põhjal võõrandatud maade peal asuvad tööstusasutuste rentnikud on kohustatud 2 kuu jooksul käesoleva määruse avaldamisest arvates oma rendilepingud ehk kinnitatud ärakirjad lepinguist põllutöoministeeriumile ette panema.

**§ 125.** Riigi kätte ülevõetud tööstusettevõtted, mille väljarentimise aeg rendilepingu põhjal lõpeb: a) võtab põllutöoministeerium oma arvel kasutada; b) annab kasutada teistele riiklistele asutustele; ehk d) rendib välja ettevõtjatele, eesõigust andes omavalitsuslistele ja ühistegeliste asutustele.

**§ 126.** Korrasolevad ettevõtted, mis on kõlbulikud kasutamiseks ilma ümberehitamiseta, renditakse välja lühikeseajaliselt – kunni 6 aastani.

**§ 127.** Nõuavad ettevõtte alla kuuluvad ehitused ümberehitamist ja tehnilised sisseseaded uuendamist, siis võib rendiaega pikendada kunni 12 aastani, tingimusel, et rentnik võtab oma peale kohustuse tarvilikka ehitusi ja uuendusi omal kulul teha. Rendiaja lõpul on rentnik kohustatud tasuta tagasi andma täies korras kõik tema käes tarvitada olnud ehitused ja riigi

käest saadud masinad ning sisseseaded. Rentniku enese poolt ülesseatud masinad jäävad tema omanduseks ja tal on õigus neid rendiaja lõpul ära viia.

**§ 128.** Nõuavad ettevõtte alla kuuluvad ehitused põhjalikku ümberehitamist ja sisseseadete uuendamist, siis võib rendiaega määrata kunni 50 aastani. Sel korral on rentnik kohustatud määratud aja jooksul omal kulul tegema tarvilikud ehitustööd ja sisseseade uuendamise põllutöoministeeriumi poolt kinnitatud plaanide järele. Rendiaja lõpul lähevad kõik ehitused tasuta riigi omanduseks, kuna sisseseaded ja masinad rentniku omaks loetakse. Põllutöoministeeriumil on õigus sisseseadeid ja masinaid rentniku lahkumise puhul kohast omandada vaba kokkuleppe ehk kohtu teel määratud hinnaga.

**§ 129.** Tööstusettevõtete väljarentimine sünnib enampakkumise teel. Eriotstarveteks kui ka endistele rentnikkudele, kes ettevõtet korralikult on pidanud, on põllutöoministeeriumil õigus sellekohase otsuse ja hindamise põhjal tööstusettevõtteid välja rentida ka ilma enampakkumiseta.

**§ 130.** Enne väljapakkumist seab põllutöoministeerium üles tingimused, mille täitmist rentnikult nõutakse, ja rendi alammäära, millest enampakkumine algab.

H. Inventaari kasutamine.

**§ 131.** Maaseaduse § 1. põhjal võõrandatud ja riigi kätte võetud inventaari müüb põllutöoministeerium tarvitajatele eraomanduseks.

**§ 132.** Müügile ei tule:

- a) inventaar, mis põllutöoministeerium oma kätte pidada jätab, ehk teistele riikliselt tarvilikkudele asutustele eritingimustel edasi annab;
- b) tööstusettevõtete inventaar, mida §§ 125-130 tähendatud viisil kasutatakse.

**§ 133.** Inventaari müüakse keskmise turuhinnaga neile, kes riigi poolt ülevõetud maid tarvitamiseks on saanud, sama ka omavalitsuse ning ühistegeliste asutustele, nii palju kui nad otsekohe oma majapidamiseks tarvitavad.

**§ 134.** Kõrgevärtuslised suguloomad ja kõik inventaar, mis § 133. ettenähtud müügist üle jääb, müüakse enampakkumise teel põllutöoministeeriumi korraldusel.

**§ 135.** Põllutöoministeeriumil on õigus inventaari ostmiseks eesõigust anda ühistegeliste asutustele ja vastavatele eriseltsidele.

§ 136. Inventaar müüakse kohemakstava raha eest.

§ 137. Uutele maasaajatele annab riik tarviliku krediidi inventaari muretsemiseks olevate ehk uuestiasutatavate ühistegeliste laenuasutuste (laenu- ja hoiuühisuste) kaudu vastastikuse vastutuse alusel.

Märkus: Tarbekorral on põllutöoministeeriumil õigus maasaajatele laenu ka otseteel anda.

§ 138. Inventaari hindab ja müüb komisjon, mille kokkusead on ära tähendatud maaseaduse § 13-das. Komisjoni kutsub kokku komisjoni esimees. Hindamise ja müügi ajast teatatakse riigikontrolli esitajale.

§ 139. Inventaari müügi kohta seab komisjon akti kokku ja saadab riigimaade ülema kaudu põllutöoministeeriumile kinnitamiseks.

### **Lisamäärused metsade riigi kätte võtmise kohta**

*03.02.1920. – RT 04.02.1920, 20/21*

§ 1. Kõik maaseaduse § 1 põhjal võõrandatud ja vabariigi valitsuse poolt 28. jaan. 1920. a. vastuvõetud maareformi teostamise määruste §§ 15. ja 38. põhjal riigi kätte võetud metsade ametnikud, kes endiste mõisaomanikkude poolt ametisse on määratud, loetakse tähendatud määruste avaldamisest saadik riigi teenistusesse astunuks, kui nad 2 nädala jooksul käesolevate määruste väljakuulutamise päevast arvates ametikohuste mahapanemiseks põllutöoministeeriumile soovi avaldanud ei ole.

§ 2. § 1-ses tähendatud metsade ametnikkude kohta tunnistatakse maksvaks põllutöoministeeriumi metsaametnikkude kohta käivad teenistustingimused, õigused ja kohustused, niipalju kui nad käesolevate määruste § 4. muudetud ei ole.

§ 3. Kõik metsaametnikkude ja metsatöölise tarvitada olnud hooned ja ruumid jäävad neile tarvitamiseks edasi, kunni põllutöoministeeriumi poolt nende kohta uusi korraldusi ei tehta.

§ 4. § 1-ses nimetatud metsaametnikkude palgad ja moon nende riigiteenistusesse astumisest kunni 1. maini 1920. a. tasutakse endiste mõisaomanikkude poolt tehtud teenistuslepingute põhjal a) endise mõisaomaniku arvel, kui viimase poolt metsa 1919. aasta kasutamise norm (1919/20. a. talvelank) tervelt ära on kasutatud ja b) riigi arvel, kui see norm tervelt ehk vähemalt metsaametnikkude palga väärtuses kasutamata on.



§ 5. § 4 p. a tähendatud juhtumiselt kannab mõisa endine omanik ka riigi kätte võetud metsade peale määratud jaoskonna metsaülemate ja nende abide palgad, sõidu- ja kantsleikulud nende ametisse määramisest, peale metsade riigi kätte võtmist, kunni 1. maini 1920. a., vastavalt sellele, missuguse osa tema päralt olnud mets kogu jaoskonda kuuluvatest metsadest välja teeb.

§ 4 p. b tähendatud juhtumistel kannab ülemalmainitud kulud vastavas osas riik.

§ 6. Kõik riigi kätte võetud metsades nende omanikkude poolt kunni käesolevate määruste avaldamiseni ülestöötatud metsasaadused jäävad omanikkudele vabaks tarvitamiseks, peale selle osa, mis mõisa majapidamises 1920.-21. majandusaasta jooksul tarvis läheb, ja mis vastava tasu eest riigi kätte võetakse.

Märkus: Kui mõis põllumajanduslises osas endisele omanikule pidamiseks edasi jäetakse, jäävad ka mõisa majapidamises 1920.-21. majandusaastal tarvisminevad metsasaadused pidaja tarvitamiseks.

§ 7. Mõisate endistele pidajatele, kelle kätte mõis põllumajanduslises osas edasi on jäetud ja kellel majapidamise tarbeks puumaterjaali ei ole, antakse 1. maini 1920. a. mõisamajapidamises tarvisminev ülestöötamata puumaterjal riigi kätte võetud metsast tasuta, kui mõisa võõrandatud metsa aastane kasutamise norm tarvitamata on.

Märkus: Metsamaterjaalide väljaandmisel peetakse silmas majapidamise tõsiseid tarvidusi. Küttematerjaali antakse mõisa teenijate kohta – nende teenistuslepingute järele, mõisaomanikule – ahju kohta 1 kubiksüld, majapidamise jaoks – ahjude arvu järgi.

## **Määrus tasuta maasaamise kohta autasuks sõduritele, kes Vabadussõjas iseäralist vahvust üles näidanud, vigastatud sõduritele ja langenud sõdurite perekondadele**

*29.04.1920. – RT 02.06.1920, 79/80*

§ 1. Tasuta (ilma rendita) antakse maad pidamiseks sellekohase sooviavalduse peale:

- 1) sõduritele, kellele vabariigi valitsus on otsustanud maad anda sõjaväe ülemuse ettepanekul autasuks iseäralise vahvuse eest;
- 2) Vabadussõjas vigastatud sõduritele, kelle tööjõukaotus on üle 40%;
- 3) Vabadussõjas langenud sõdurite perekonna liikmetele.

Märkus: 1. Langenud sõduri perekonna liikmetest on õigus tasuta maad saada: isal, emal, naisel ja lastel, kui nendel on pensioni saamise õigus.

2. Perekonna ülevõlpidamiseks antakse tasuta tarvitamiseks ainult üks koht ühe perekonna liikme nime peale. Kohasaamiseks oma nimele on õigustatud kõige pealt langenud sõduri lesk, selle järel lapsed ja kolmandas järjekorras vanemad. Perekonna liige, kes koha oma nimele saanud, on kohustatud ülevõl pidama teisi perekonnaliikmeid, kellel on pensioni saamise õigus.

§ 2. Tasuta maad antakse isiklikuks pidamiseks põllutööministeeriumi poolt ülesseatud normide järel kõigile, kellel selleks õigus, ühtlastel alustel: sõduritele (§ 1 p. 1 ja 2) ja sõdurite vanematele eluks ajaks, sõduri lesele kunni uude abiellu astumiseni ja sõdurite lastele kunni nende täisealiseks saamiseni.

Märkus: Langenud sõduri perekonna tasuta maapidamise õigus arvatakse selle perekonnaliikme järel, kes seda õigust käesoleva § järel kõige kauem võib tarvitada.

§ 3. Tasuta antakse § 1. tähendatud isikutele maad tingimustel, et neil maad omanduseks senni ei ole ehk normaaltalust vähem on.

§ 4. Vabadussõjas vigastatud sõdurid ja langenud sõdurite perekonnad, kui nad käesoleva määruse järel tasuta maad saanud, jäävad ilma nende seaduse järel määratud pensionist.

§ 5. Selle määruse järel tarvitada antud maade kohta maksavad kõik riigimaade tarvitamise tingimused mis on ette nähtud maareformi teostamise määrustes, välja arvatud rendimaksamise kohustus.

§ 6. Isikutel, kellel on õigus tasuta maad saada, tuleb pöörata sellekohase sooviavaldusega põllutööministeeriumi poole, lisades sooviavaldusele juure dokumenta, mis maasaamise õigust tõendavad.

## **Seadus 27. novembri 1918 a. määruse ja nende määruste lähemate juhtnööride tühistamise kohta mõisamaade kontrolli alla võtmise ja maaolude korraldamise asjus**

*28.07.1920. – RT 11.08.1920, 115/116*

§ 1. Maanõukogu määrused 27. nov. 1918 a. mõisamaade kontrolli alla võtmise ja maaolude esialgse korraldamise kohta („Riigi Teataja“ nr. 5/1918), Ajutise Valitsuse määrus 17. det.

1918 a. mõisamaade kontrolli alla võtmise määruste lähemad juhtnöörid („Riigi Teataja“ nr. 10/1918) ja vabariigi valitsuse määrus 27. maist 1919 a. („Riigi Teataja“ nr. 35/1919 a.) tunnistatakse maksvusetaks.

§ 2. Kontroll-komisjonide kirjavahetused, raamatud ja aktid tulevad vastava valla arhiivi anda,

Sel seadusel on edasilükkamatuse iseloom.

**Seadus Ajutise Valitsuse poolt 28. veebr. 1919 a. vastuvõetud „Esimese täiendava määruse mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus“ täiendamise kohta**  
*12.04.1921. – RT 10.05.1921, 35*

Ajutise Valitsuse poolt 28. veebr. 1919 a. vastuvõetud esimese täiendava määruse mõisate korratu majapidamise ja laastamise asjus § 2 täiendatakse järgmiselt:

§ 1. Ajutise Valitsuse määruse põhjal 17. dets. 1918 a. („R.T.“ nr. 10–1918) hoolekande alla võetud mõisate hoolekande valitsejate tegevuse aruannete läbivaatamiseks ja hoolekande likvideerimiseks asutatakse põllutöoministeeriumi juures kolmeliikmeline komisjon.

§ 2. Komisjoni liikmed määrab Vabariigi Valitsus. Komisjoni juhatajaks on põllutööminister või tema abi.

§ 3. Komisjon täidab vaeslaste kohtu aset temale alluva isik hoolekande asjus ja talitab Balti Eraseaduse §§ 483–496 alusel.

§ 4. Hoolekande lõpparuannete vastu võivad asjast huvitatud isikud või nende volinikud kaebust tõsta komisjoni ees ühe kuu jooksul peale teadaande avaldamist „Riigi Teatajas“ hoolekande aruande ettepanemise kohta põllutöoministeeriumile hoolekandja-valitseja poolt.

Märkus. Balti Eraseaduse §§ 488–489 loetakse sellekohaselt muudetuks mõisate hoolekande asjus.

§ 5. Komisjoni otsuse vastu võib, kahe nädala jooksul peale otsuse avaldamist „Riigi Teatajas“, kaebust tõsta Riigikohtu ees, kes kaebuse revisjoni korras läbi vaatab.

Märkus. Seadused tsiviil-nõudmiste asjus ei ole selle seadusega muudetud.

## **Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks**

Mina, Karin Visnapuu,

sündinud 13.01.1993

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Maareformi reguleerivate õigusaktide rakendamine Riigikohtu tsiviilosakonnas 1920–1924,

mille juhendaja on Prof. dr. iur Marju Luts-Sootak,

- 1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
- 1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, 02.05.2017